

**Voortgangs-
rapportage
woonvisie**
editie 2021



Gemeente Rotterdam

Colofon

Redactie: gemeente Rotterdam, cluster Stadsontwikkeling

Inlichtingen: wonenso@rotterdam.nl

Foto voorzijde: Maarten Duijvestijn

Uitgave: september 2022

Samenvatting

De voortgangsrapportage woonvisie verschijnt inmiddels voor de vierde keer. De rapportage visualiseert en duidt ontwikkelingen op het gebied van bevolking, woningvoorraad, bouwproductie, koopmarkt, corporatiehuur en middensegment huur. Bij alle onderwerpen kijken we terug op realisatie in het afgelopen kalenderjaar (2021) of als dat niet kan, naar het laatste jaar waarover informatie beschikbaar is. Waar mogelijk, plaatsen we die informatie in het perspectief van een reeks voorgaande jaren. De rapportage bevat geen prognoses.

De belangrijkste conclusies uit de editie 2021 zijn als volgt:

- de bevolking groeit weer, door geboorteoverschot en instroom vanuit buitenland, maar ook de uitstroom naar andere gemeenten houdt aan; dit alles leidt niet tot dalend inkomens- of opleidingsniveau;
- de woningvoorraad als geheel groeit in beperkte mate, doordat het aantal opleveringen achterblijft; een administratieve kwestie (gereedmelding van woningen), waarop actie ondernomen wordt;
- de sociale voorraad (bestaande uit huur en koop) blijft in omvang snel afnemen, vrijwel geheel door waardeontwikkeling in de koopsector; in de particuliere huurmarkt zijn twijfels over prijsstelling en moeten andere bronnen in de toekomst beter zicht gaan bieden op de feitelijk omvang; de sociale corporatievoorraad is vrijwel onveranderd;
- de bouwproductie heeft recordhoogte bereikt; het aandeel middensegment is ook significant gestegen;
- de koopmarkt is onverminderd overspannen, met grote prijsstijgingen tot gevolg; maar Rotterdam haalt Nederland en de overige G4 niet in;
- het aantal verhuringen door corporaties is na een jarenlange daling weer flink toegenomen; de inschrijfduur van geslaagd woningzoekenden is gestegen en de meeste ijkpunten beschikbaarheid worden (net) niet gehaald.

Meer in detail zijn de conclusies per thema als volgt:

Bevolking

Groei van de bevolking herstelt

- △ in 2021 kreeg Rotterdam er per saldo 3.837 inwoners bij, een herstel ten opzichte van het voorgaande (corona)jaar
- △ op 1 januari 2022 telde Rotterdam 655.106 inwoners, een toename van bijna 37.000 personen in acht jaar tijd

Bevolkingsverlies door binnenlandse verhuizingen

- △ uitstroom uit de stad was groter dan instroom, per saldo verlieten 5.213 personen Rotterdam voor een andere gemeente
- △ mensen kozen vooral nog voor buurgemeenten, maar verhuizingen naar plaatsen elders in de provincie namen toe

Bevolkingsgroei door buitenlandse verhuizingen

- △ het saldo van buitenlandse migratie was na een corona-dip weer sterk positief, met 8.489 personen erbij in 2021

Selectieve migratie

- △ ondanks uitstroom van midden- en hogere inkomens en hoger opgeleiden nam hun aandeel in de stad toe
- △ dit komt door de autonome ontwikkeling van de zittende bevolking

Woningvoorraad

Totale woningvoorraad groeit in bescheiden mate

- △ op 1 januari 2022 telde Rotterdam 319.210 woningen, een netto voorraauditbreiding van 1.265 woningen
- △ de groei is bescheiden, mede door (administratieve) achterstand in gereedmelding van nieuwbouwwoningen

Omvang en ontwikkeling sociale voorraad

- **Grote afname door waardeontwikkeling in koopsector**
 - △ de sociale voorraad telde op 1 januari 2021 bijna 184.700 woningen
 - △ dat is een afname van bijna 20.400 woningen sinds 1 januari 2017
 - △ waardeontwikkeling in de koopsector is hiervan veruit de belangrijkste oorzaak (-/-17.300 woningen)
 - △ bij corporaties en particuliere verhuurders was afname respectievelijk -/- 800 en -/-2200
 - △ 58,1 % van de woningen in Rotterdam is sociaal, regionaal gemiddeld is dat 50,0%
- **Aandeel sociaal basis van corporaties voldoet aan afspraken**
 - △ regionale afspraak is minstens 70% sociaal basis in corporatievoorraad, in Rotterdam is dat 86,4%
- **Binnen sociale doelgroep is inkomensontwikkeling zichtbaar**
 - △ 176.100 zelfstandige huishoudens (57,8% van het totaal) behoorde eind 2019 tot de sociale doelgroep; dit zijn de meest recente inkomensgegevens
 - △ binnen de sociale doelgroep wordt de primaire doelgroep gestaag kleiner en de secundaire doelgroep groter
 - △ de groep midden- en hogere inkomens is constant groeiend; eind 2019 telde deze 128.500 huishoudens (42,2%)

Nieuwbouwproductie

Bouwproductie bereikt recordhoogte

- △ in 2021 is gestart met 4.735 woningen, waarvan 73% nieuwbouw, 22% functieverandering en 5% vernieuwbouw
- △ in vier jaar tijd zijn 15.137 woningen gestart

Bouwactiviteit beter verspreid door de stad

- △ in 2021 was er veel productie in Feijenoord, Prins Alexander, Stadscentrum, Delfshaven en Charlois
- △ over vier jaar gezien blijven Centrum en Feijenoord koplopers, met samen 43% van de stedelijke productie

Spreiding over prijssegmenten, aandeel middensegment verbeterd

- △ 19% van de productie in 2021 was sociaal segment, totaal over vier jaar komt op 29%; streven was 20%
 - 7% sociaal basis in 2021, totaal over vier jaar komt op 11%
 - 12% sociaal in 2021, totaal over vier jaar komt op 18%
- △ 26% van de productie in 2021 was middensegment; totaal over vier jaar komt op 18%; streven was 30%
- △ 33% van de productie in 2021 was hoger segment; totaal over vier jaar komt op 25%; streven was 30%
- △ 17% van de productie in 2021 was topsegment; totaal over vier jaar komt op 25%; streven was 20%
- △ 4% van de productie in 2021 was prijs onbekend; totaal over vier jaar komt op 2%

Meer huur- dan koopwoningen

- △ in 2021 was 62% van de productie huur, uiteenlopend van sociaal basis tot hoger segment
- △ in 2021 was 23% van de productie koop, nadrukkelijk in hoger en topsegment
- △ in 2021 was bij 5% van de productie de eigendomsvorm nog onbekend
- △ in vier jaar tijd zijn 274 zelfstandige woningen in aanbouw genomen, exclusief voor studenten bestemde productie

We werken aan een toegankelijk Rotterdam

- △ in 2021 is gestart met 1.015 eengezinswoningen
- △ in 2021 is gestart met 3.710 appartementen, waarvan er 3.135 met een lift toegankelijk zijn
- △ in vier jaar tijd zijn 9.955 lift-ontsloten woningen gestart; dat is 66% van de productie

- △ exclusief voor senioren bestemde productie is beperkt; 262 woningen in vier jaar, waarvan 44 in 2021

Bestaande koopwoningen

Krapte door weinig aanbod en veel transacties

- △ de verkoopvijver van te koop staande woningen bleef in 2021 voor het derde jaar op rij erg krap
- △ het aantal transacties in 2021 bleef onverminderd hoog, maar lag met 8.700 wel iets lager dan in 2020

Verkoopprijzen zijn sinds 2014 verdubbeld

- △ eind 2021 was de gemiddelde verkoopprijs van bestaande koopwoningen ongeveer 379.000 euro
- △ prijs van eengezinswoningen was eind 2021 ongeveer 3.450 euro/m² en van appartementen ongeveer 3.850 euro/m²
- △ verkochte appartementen en eengezinswoningen waren in 2021 respectievelijk 120 en 80% duurder dan in 2014

Overbieden met steeds grotere bedragen

- △ eind 2021 lag de verkoopprijs van appartementen en eengezinswoningen respectievelijk 8,7 en 7,4% boven vraagprijs

Verschillen binnen stad en regio

- △ het Stadscentrum had in 2021 de hoogste prijs per vierkante meter (4.650 euro), Rozenburg de laagste (2.450 euro)
- △ prijsstijgingen ten opzichte van 2020 varieerden van +8% (Stadscentrum) tot +19% (Charlois)
- △ de gemiddelde verkoopprijs per woning lag met 221.000 euro in Charlois nog altijd het laagst
- △ in regionaal perspectief was Rotterdam in 2021 per vierkante meter een uitschieter (geen koploper): de absolute prijs per woning lag echter onder het gemiddelde, door de relatief kleine oppervlakte van woningen in de stad

Prijsontwikkeling gaat iets minder snel dan G4 en landelijk

- △ gemiddelde woningprijs in Rotterdam was eind 2021 volgens Kadaster 360.000 euro, landelijk 403.000 euro
- △ gemiddelde prijzen in Amsterdam, Utrecht en Den Haag liggen (zeer) ruim boven het landelijk niveau

Verhuringen door corporaties

Toenemend aantal verhuringen

- △ na jarenlange daling, liet 2021 een toename zien naar 6.319 verhuurde woningen; 800 meer dan het jaar ervoor
- △ in 2021 was de mediane inschrijfduur van geslaagden in Rotterdam 21 maanden; in 2020 was dat 16 maanden

Ijkpunt beschikbaarheid 1: voldoende beschikbaarheid van sociaal basis woningen

- **Onderdeel A: ten minste 5.376 verhuringen in sociaal basis**
 - △ met 4.809 verhuringen is het ijkpunt in 2021 niet behaald; het aantal verhuringen is wel flink hoger dan in 2020, toen er 4.291 verhuringen plaatsvonden in sociaal basis
- **Onderdeel B: ten minste 75% toewijzing sociaal basis aan primaire doelgroep**
 - △ met 70,3% van de verhuringen is het ijkpunt in 2021 niet behaald; in 2020 werd het nog wel (zo goed als) behaald

Ijkpunt beschikbaarheid 2: voldoende beschikbaarheid van woningen tot kwaliteitskortingsgrens

- **Onderdeel A: ten minste 582 verhuringen tot kwaliteitskortingsgrens**
 - △ met 433 verhuringen is het ijkpunt in 2021 opnieuw niet behaald, en bovendien nog iets lager dan in 2020
- **Onderdeel B: ten minste 75% toewijzing tot kwaliteitskortingsgrens aan jongeren tot 23 jaar**
 - △ met 55% van de verhuringen is het ijkpunt in 2021 niet behaald, maar het percentage stijgt ten opzichte van 2020

Ijkpunt beschikbaarheid 3: percentage verhuringen aan regulier woningzoekenden en kwetsbare groepen

- **Onderdeel A: ten minste 45% verhuringen in sociaal basis aan regulier woningzoekenden**
 - △ met 45,8% van de verhuringen is het ijkpunt in 2021 behaald

- **Onderdeel B: ten hoogste 25% van verhuringen in sociaal basis aan kwetsbare doelgroepen**
 - △ met 24,6% van de verhuringen is het ijkpunt in 2021 behaald

Middensegment

Nieuwbouw

- **Meer middensegment in bouwprogramma**
 - △ sturing op meer middensegment laat in 2021 effect zien: 26% in de bouwproductie, waarvan 22% huur en 4% koop
 - △ bij grote gebiedsontwikkelingen is 30% of meer middensegment in de programmering opgenomen, bij afzonderlijke projecten in de stad gaat het soms om 50% of meer
 - △ de planvoorraad tot 2026 bevat op dit moment 29% middensegment, waarvan 22% huur, 5% koop en 2% eigendom onbekend; het Actieplan Middenkoop moet het aandeel koop verder doen toenemen
- **Voorwaarden uit het Actieplan Middenhuur minder vaak ter discussie**
 - △ marktpartijen maken zich vooral zorgen over regulering van het middensegment, waarop de rijksoverheid zinspeelt
 - △ minimale oppervlakte-eisen blijken wel lastig, in het licht van stijgende bouwkosten
- **Grotere rol voor corporaties in middenhuur**
 - △ per 1 januari 2021 zijn corporaties voor drie jaar vrijgesteld van de markttoets en ook de Verhuurderheffing komt (vanaf 2023) te vervallen; deze omstandigheden vergroten de mogelijkheden om meer middensegment te bouwen

Bestaande bouw

- △ vanaf 2021 is de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector door de rijksoverheid gemaximeerd
- △ ook heeft de minister het voornemen uitgesproken om (vanaf 2023/2024) middenhuur te reguleren; mogelijkheden worden in 2022 verkend met zogeheten 'botsproeven'

Verhuur aan middeninkomens en beroepsgroepen

- **Pilots beroepsgroepen**
 - △ toewijzen aan beroepsgroepen bij nieuwbouw vindt plaats bij het project OurDomain (Bright)
 - △ in Bloemhof en Hillesluis kunnen maatschappelijke beroepen voorrang krijgen in sociale huur (Rotterdamwet art.9); in 2021 is dit voor meer Rotterdamse straten gaan gelden
 - △ in Lombardijen krijgen leraren en hulpverleners voorrang bij middenhuurwoningen van de corporatie
- **Vrije toewijzingsruimte in sociale segment wordt beperkt gebruikt**
 - △ corporaties gebruiken 6% van 10% vrije ruimte in sociale segment om aan middeninkomens te verhuren
 - △ vanwege wijken in balans wil Rotterdam deze ruimte blijven benutten
- **Corporaties maakten onderlinge afspraken over aanbod middenhuur**
 - △ sinds 1 januari 2021 bieden steeds meer corporaties ook hun middenhuur woningen aan op Woonnet Rijnmond, waarbij middeninkomens voorrang krijgen bij toewijzing
 - △ de helft van middensegment huurwoningen gaat naar doorstromers uit de sociale huur

Samenvatting	3
1. Inleiding	9
1.1 Aanleiding voor de rapportage	9
1.2 Leeswijzer	9
2. Bevolking	11
2.1 Groei van de bevolking herstelt	11
2.2 Bevolkingsverlies door binnenlandse verhuizingen	11
2.3 Bevolkingsgroei door buitenlandse verhuizingen	12
2.4 Selectieve migratie	13
3. Woningvoorraad	15
3.1 Totale woningvoorraad	15
3.1.1 Bescheiden groei van het aantal woningen	15
3.1.2 Omzetting naar onzelfstandige woonruimte	16
3.2 Sociale voorraad	16
3.2.1 Grote afname door waardeontwikkeling in koopsector	17
3.2.2 Aandeel sociaal basis van corporaties voldoet aan afspraken	18
3.2.3 Binnen sociale doelgroep is inkomensontwikkeling zichtbaar	19
4. Nieuwbouwproductie	21
4.1 Bouwproductie bereikt recordhoogte	21
4.2 Bouwactiviteit beter verspreid over de stad	22
4.3 Spreiding over prijssegmenten, aandeel middensegment verbetert	23
4.4 Meer huur- dan koopwoningen	23
4.5 We werken aan een toegankelijk Rotterdam	24
5. Bestaande koopwoningen	27
5.1 Krapte door weinig aanbod en veel transacties	27
5.2 Verkoopprijzen zijn sinds 2014 verdubbeld	28
5.3 Overbieden met steeds grotere bedragen	30
5.4 Verschillen binnen stad en regio	30
5.5 Prijsontwikkeling gaat iets minder snel dan G4 en landelijk	33
6. Verhuringen door corporaties	35
6.1 Toenemend aantal verhuringen	35
6.2 Inschrijfduur is gestegen	36
6.3 IJkpunten voor beschikbaarheid	37
6.3.1 IJkpunt 1 voldoende beschikbaarheid van sociaal basis woningen	37

6.3.2	IJkpunt 2 voldoende beschikbaarheid van woningen tot kwaliteitskortingsgrens	38
6.3.3	IJkpunt 3 verhuringen aan regulier woningzoekenden en kwetsbare groepen	39
7.	Middensegment	41
7.1	Nieuwbouw	41
7.1.1	Meer middensegment in bouwprogramma	41
7.1.2	Voorwaarden uit het Actieplan Middenhuur minder vaak ter discussie	41
7.1.3	Grotere rol voor corporaties in middenhuur	42
7.2	Bestaande bouw	42
7.3	Verhuur aan middeninkomens en beroepsgroepen	43
7.3.1	Pilots beroepsgroepen	43
7.3.2	Vrije toewijzingsruimte in sociale segment wordt beperkt gebruikt	43
7.3.3	Corporaties maakten onderlinge afspraken over aanbod middenhuur	43
	Bijlage: prijsgrenzen	45
	Prijsgrenzen nieuwbouw	45
	Prijsgrenzen Actieplan Middenhuur	46

1. Inleiding

1.1 Aanleiding voor de rapportage

In 2016 heeft de gemeenteraad, bij behandeling van de woonvisie 2030, gevraagd om een jaarlijkse voortgangsrapportage. Daarin zouden in ieder geval de volgende onderwerpen een plek moeten krijgen:

- de ontwikkeling in de goedkope huurvoorraad in verhouding tot de vraag hiernaar vanuit huishoudens die hier op grond van hun inkomen aanspraak op kunnen maken;
- de woningproductie in de stad, uitgesplitst naar gebied, type (huur of koop e.d.) en eventuele doelgroep (o.a. studenten en senioren);
- cijfers over de migratie van en naar Rotterdam, in de geest van het onderzoek 'Komen en Gaan 2013';
- de ontwikkeling van de goedkope huurvoorraad in omliggende gemeenten.

Een beknopte eerste versie van de rapportage verscheen in september 2017. Edities in de jaren daarna werden steeds uitgebreider.

De voortgangsrapportage is nadrukkelijk geen uitvoerig en diepgaand verslag over alle acties en maatregelen uit woonvisie en addendum. Het is een duiding en visualisatie van ontwikkelingen op een beperkt (maar groeiend) aantal thema's. De rapportage gaat in op ontwikkelingen ten aanzien van bevolking, woningvoorraad, bouwproductie, koopmarkt, corporatiehuur en middenhuur. Bij alle onderwerpen kijken we terug op realisatie in het afgelopen kalenderjaar (2021) of als dat niet kan, naar het laatste jaar waarover informatie beschikbaar is. Waar mogelijk, plaatsen we die informatie in het perspectief van een reeks voorgaande jaren. De rapportage bevat geen prognoses.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de ontwikkeling van het aantal inwoners, door natuurlijke aanwas en door verhuizingen. Ook de selectiviteit van in- en uitstroom naar inkomen en opleidingsniveau wordt bekeken.

Hoofdstuk 3 gaat in op de ontwikkeling van de woningvoorraad. Het betreft zowel de totale voorraad als de sociale voorraad daarbinnen. Ook het inkomen van huishoudens komt aan bod, specifiek de omvang van de doelgroep voor sociale woningen.

Hoofdstuk 4 gaat in op de gestarte woningbouwproductie. Aandacht is er voor de verdeling over prijssegmenten, spreiding over de stad, huur en koop, soort opdrachtgever en woningtypologieën. Bij dat laatste gaan we ook in op doelgroepen als senioren en studenten.

Hoofdstuk 5 gaat in op de koopmarkt. Deze is ongekend snel hersteld na de kredietcrisis. We laten zien hoe het aanbod en de prijzen van bestaande woningen zich ontwikkelen. We kijken naar de stad als geheel, gebieden daarbinnen en maken een vergelijking met de prijsontwikkeling in de regio en andere grote steden.

Hoofdstuk 6 gaat in op de verhuringen door corporaties. Veel aandacht is er voor de ontwikkeling van de (nieuwe) ijkpunten beschikbaarheid. We laten zien, of het aantal verhuringen in het sociaal basissegment en tot de

kwaliteitskortingsgrens hoog genoeg is. We laten ook zien, aan welke (inkomens)groepen deze woningen worden toegewezen. Daarnaast gaan we in op de inschrijfduur van geslaagd woningzoekenden.

Hoofdstuk 7 gaat in op het middensegment. We laten zien hoe we het aanbod in dit marktsegment via nieuwbouw vergroten en in bestaande bouw waarborgen. Ook de toewijzing van middeninkomens en maatschappelijke beroepsgroepen in midden- en sociale huursegment komt aan de orde.

Een overzicht van prijsklassengrenzen voor nieuwbouwwoningen en prijzen vanuit het actieplan middenhuur is als bijlage opgenomen.

2. Bevolking

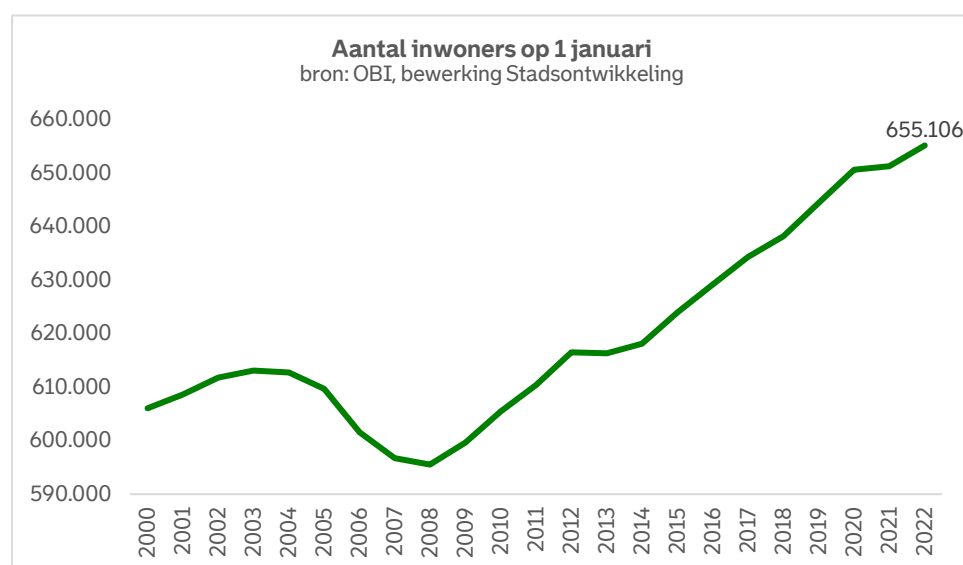
Met het woonbeleid faciliteren we de bevolkingsgroei van Rotterdam. In dit hoofdstuk rapporteren we over de bevolkingsontwikkeling. We doen dit aan de hand van gegevens uit de Basisregistratie Personen (BRP). Denk aan geboorte, sterfte en verhuizing.

2.1 Groei van de bevolking herstelt

Op 1 januari 2022 telde Rotterdam 655.106 inwoners, een toename van 3.837 in een jaar tijd. Dat is minder dan de groei van 5 tot 6 duizend inwoners in de meeste voorgaande jaren, maar substantieel meer dan in 2020. Het coronavirus had in 2021 minder impact op de natuurlijke aanwas (geboorte minus sterfte) en migratie. De bevolkingsontwikkeling heeft daardoor de stijgende lijn weer opgepakt. Vooral de gebieden Centrum en Feijenoord kregen er in 2021 veel inwoners bij, mede door oplevering van nieuwbouwwoningen.

In acht jaar tijd nam het aantal inwoners in Rotterdam met bijna 37.000 toe.

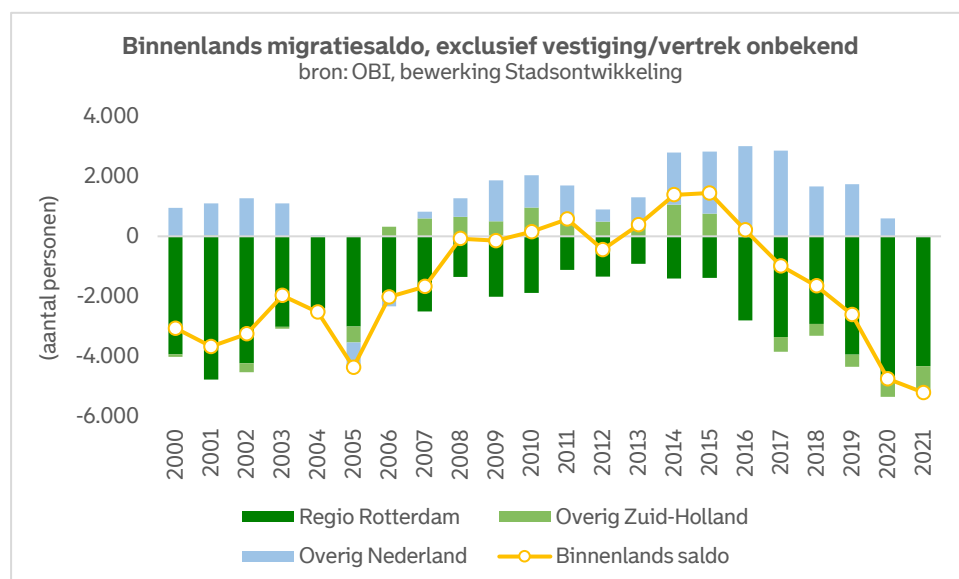
Figuur 1



2.2 Bevolkingsverlies door binnenlandse verhuizingen

Er vertrokken in 2021 opnieuw meer mensen naar een andere Nederlandse gemeenten dan zich in Rotterdam vestigen. Het binnenlands migratiesaldo (de gele lijn in onderstaande grafiek) is met -5.213 personen voor het vijfde jaar op rij negatief. Met de regiogemeenten en de rest van de provincie heeft Rotterdam een negatief saldo. Daarbij is opvallend, dat het vertrek naar de regio iets is afgenomen en het vertrek naar de rest van de provincie is toegenomen. Denk aan de Hoeksche Waard of de Drechtsteden. Mensen verhuizen over een (iets) grotere afstand dan voorheen. Met overige Nederland is het migratiesaldo inmiddels gedaald van positief naar ongeveer nul. Er is evenveel in- als uitstroom. Ook hier zien we steeds vaker verhuizingen over grotere afstanden.

Figuur 2

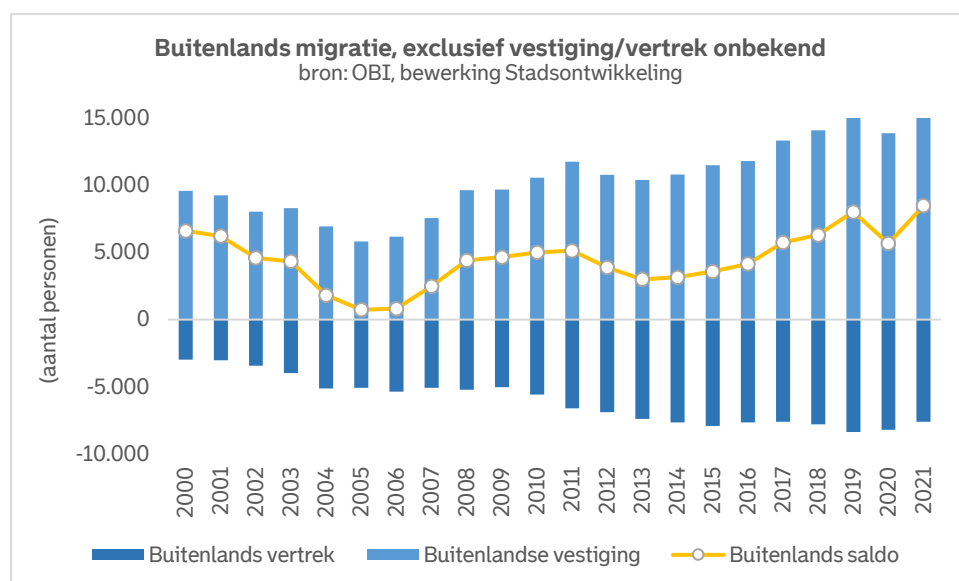


Rotterdam is hierin nadrukkelijk niet afwijkend van andere grote steden. Overal zien we een dergelijk patroon. Met uitzondering van de periode tijdens de kredietcrisis, was er de afgelopen twintig jaar steeds per saldo sprake van uitstroom van inwoners naar andere gemeenten. Dit zijn over het algemeen de direct omliggende gemeenten. Maar de afstanden waarover verhuizingen plaatsvinden, nemen in de gespannen woningmarkt wel toe.

2.3 Bevolkingsgroei door buitenlandse verhuizingen

Sinds 2013 nam het buitenlandse migratiesaldo toe. In 2020 zagen we een terugval door de coronapandemie. In 2021 is de groei hersteld en was het saldo +8.489 personen. Dit zijn vooral mensen vanuit andere EU-landen, China, India, Brazilië en Turkije.

Figuur 3



2.4 Selectieve migratie

Via het enquête-onderzoek Komen & Gaan konden we tot 2016 inzage geven in de selectiviteit van verhuizingen. Dat wil zeggen, of de verhouding tussen inkomensgroepen en opleidingsniveaus binnen verhuisstromen (de stad in en uit) anders was. In het onderzoek werd ook gevraagd naar de redenen voor verhuizing. Dit gaf inzicht in de oorzaak van selectieve migratie. Op grond van privacyregels kan het onderzoek echter niet meer worden herhaald.

Er leek enige tijd geen alternatief voorhanden. In de afgelopen twee edities van de voortgangsrapportage woonvisie hebben we dan ook geen nieuwe inzichten over selectieve migratie kunnen opnemen.

Door gebruik te maken van gedetailleerde CBS-statistiek (microdata) kunnen we nu toch weer rapporteren over selectieve migratie. We kijken wel noodgedwongen wat verder terug in de tijd, omdat de koppeling aan informatie over inkomens pas na enkele jaren mogelijk is. Het meest recente jaar is 2019. Microdata bevatten ook geen informatie over verhuismotieven. Over oorzaken van selectiviteit kunnen we dus geen uitspraken doen.

In de cijfers over 2019 zien we geen ander beeld dan in voorgaande jaren, trends zetten zich door. Vestigers in Rotterdam hebben vaak een laag inkomen. Onder vertrekkers zijn weliswaar ook veel lage inkomens, maar ook meer midden- en hoge inkomens dan onder vestigers. Door de jaren heen zien we het aandeel midden- en hogere inkomensgroepen onder vertrekkers toenemen. Maar de aandelen van deze groepen onder vertrekkers zijn niet groter dan de verhouding binnen de zittende bevolking. Ondanks het vertrek van midden- en hogere inkomensgroepen, neemt de omvang van deze groepen in de stad toch toe. (Zie ook paragraaf 3.2.3) Dit komt doordat de zittende bevolking inkomensontwikkeling doormaakt.

Bij het opleidingsniveau zien we door de tijd heen het aandeel hoogopgeleiden onder vertrekkers toenemen. Anderzijds neemt bij de vestigers het aandeel laagopgeleiden door de tijd heen af en het aandeel hoogopgeleiden toe. (Onder de hoger opgeleiden zijn relatief veel studenten.) Per saldo is er meer instroom van mensen met een middenopleiding, en meer uitstroom van mensen met een lage of hoge opleiding. De natuurlijke ontwikkeling van de Rotterdam gaat echter harder dan via verhuizingen wordt beïnvloed. Het aandeel hoger opgeleiden in de stad neemt al jaren constant toe.

3. Woningvoorraad

Met het woonbeleid werken we aan een grotere en kwalitatief betere woningvoorraad. In dit hoofdstuk rapporteren we over de omvang van de voorraad. We meten dit aan de hand van gegevens uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Daarbij kijken we ook naar de reden van verandering in omvang. Denk aan nieuwbouw, functieverandering van bijvoorbeeld kantoor naar woonbestemming, sloop of samenvoeging van woningen. Nieuwbouw of functieverandering is in dit verband een opgeleverde woning, niet startbouw.

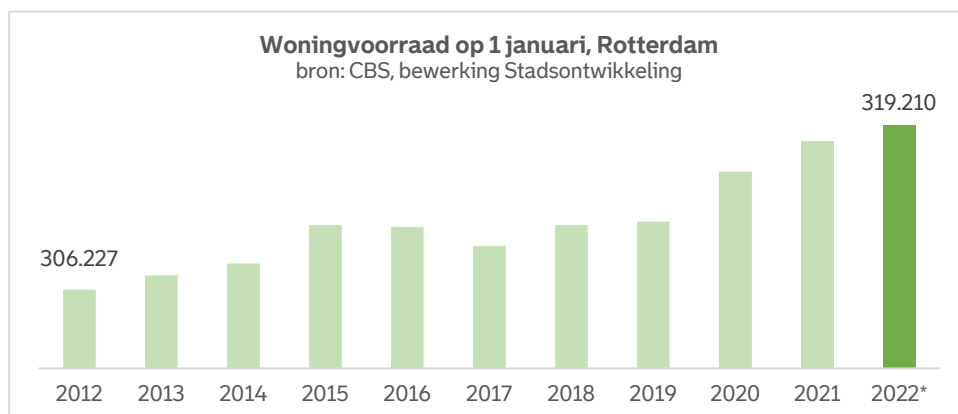
We rapporteren in dit hoofdstuk ook over de omvang van de sociale voorraad. Hiervoor maken we gebruik van gegevens uit de monitor van het regioakkoord Nieuwe woningmarktafspraken regio Rotterdam 2018-2030. Ook de omvang van de doelgroep voor sociale woningen maken we inzichtelijk. Dit doen we op basis van CBS-gegevens.

3.1 Totale woningvoorraad

3.1.1 Bescheiden groei van het aantal woningen

Op 1 januari 2022 telde Rotterdam ruim 319.200 woningen, een bescheiden groei van 1.265 stuks in een jaar tijd. De komende jaren zal de voorraad verder in omvang toenemen. Op 1 januari 2022 waren 7.500 woningen in verschillende stadia van aanbouw.

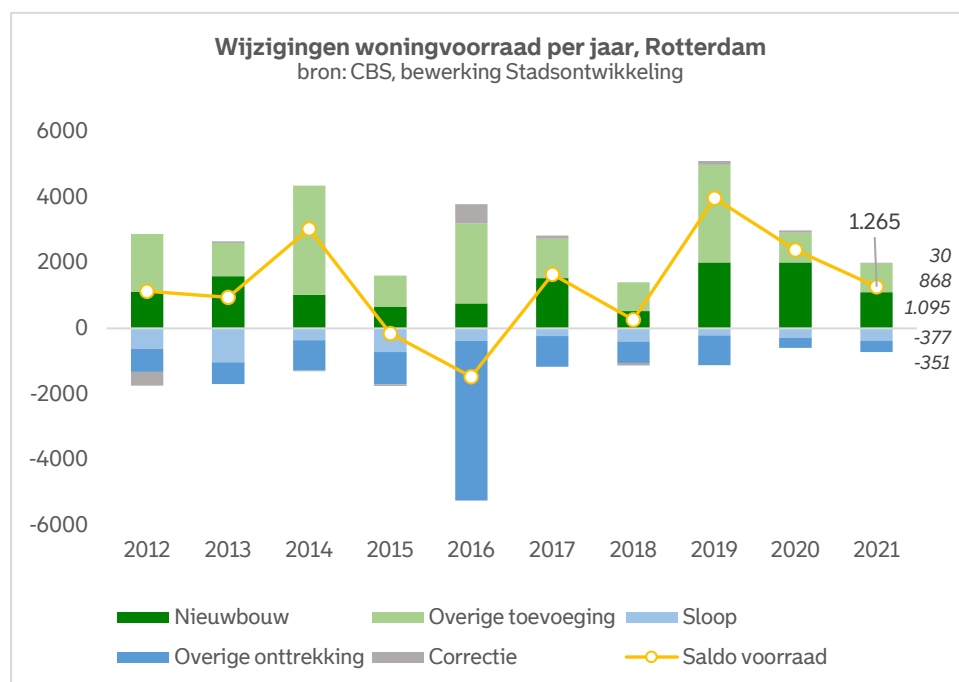
Figuur 4



Het aantal toevoegingen aan de woningvoorraad (door nieuwbouw, functieverandering, etc.) lag in 2021 lager dan in het voorgaande jaar. Dit is deels een administratieve kwestie. Woningen kunnen al opgeleverd zijn, maar nog niet gereed gemeld, waardoor ze in deze statistiek ontbreken. Hierop gaan wij een veegactie doen. Een andere reden is, dat binnenstedelijke bouwprojecten complex zijn en een langere bouwtijd kennen. De hoge aantallen startbouw (zie hoofdstuk 4) vertalen zich met vertraging in hogere aantallen opleveringen.

Het aantal onttrekkingen (door sloop, samenvoeging of ten behoeve van renovatie) was in 2021 weliswaar iets groter dan in voorgaande jaren, maar blijft in aantallen beperkt.

Figuur 5



De categorie "overige toevoeging" in bovenstaande figuur omvat niet alleen renovatie en functieverandering, maar ook het verbouwen van bestaande woningen naar meerdere (kleinere) woningen. Dit laatste wordt woningvorming genoemd en is in Rotterdam slechts beperkt toegestaan. Aantallen variëren enigszins, maar jaarlijks gaat het om zo'n 75 woningen, die worden gesplitst in 150 tot 200 woningen. Andersom zijn er onttrekkingen voor samenvoeging. Per saldo blijft de voorraad door splitsing en samenvoeging min of meer in evenwicht.

3.1.2 Omzetting naar onzelfstandige woonruimte

Een andere belangrijke ontwikkeling binnen de woningvoorraad is de omzetting van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte (ook wel kamerverhuur genoemd).

Tot 1 juli 2021 was kamerverhuur aan 3 personen nog toegestaan zonder vergunning. Van de 1.264 aanvragen die tussen 1 juli en 31 december 2021 zijn gedaan op de overgangsregeling voor bestaande kamerverhuur aan 3 personen, waren aan het einde van het jaar 785 vergunningen verleend en 479 nog in behandeling. Daarnaast waren er 22 niet verleend (geweigerd of ingetrokken door de aanvrager, omdat een weigering zou volgen).

Van de 179 aanvragen voor kamerverhuur aan 4+ personen die voor 1 juli 2021 zijn gedaan, waren er aan het einde van het jaar 84 verleend. De overige 95 zijn niet verleend (geweigerd of ingetrokken door de aanvrager, omdat een weigering zou volgen). Van de 182 aanvragen die tussen 1 juli en 31 december 2021 zijn gedaan op de overgangsregeling voor bestaande studentenhuizen van 4 of meer studenten, waren er aan het einde van het jaar 52 verleend en 65 nog in behandeling. Daarnaast waren er 62 niet verleend (geweigerd of ingetrokken door de aanvrager omdat een weigering zou volgen).

3.2 Sociale voorraad

Afspraken

Over de omvang van de sociale voorraad zijn regionaal afspraken gemaakt. Gemeenten streven naar meer balans in de regio. Voor sommigen betekent dit behoud of uitbreiding van de sociale voorraad, voor andere is afname wenselijk. Rotterdam valt in de laatste categorie. In ons Addendum op de woonvisie hebben wij aangegeven welke beweging wij tot 2030 veronderstellen. Regionale afspraken en Addendum hebben de situatie op 1 januari 2017 als vertrekpunt.

Voor actualisatie van de regionale afspraken in 2022 is een nieuwe behoefte-raming uitgevoerd. Deze heeft de situatie op 1 januari 2020 als vertrekpunt. Over de raming en de wijze waarop Rotterdam antwoord geeft op woningbehoefte, wordt de raad apart geïnformeerd.

Monitoring

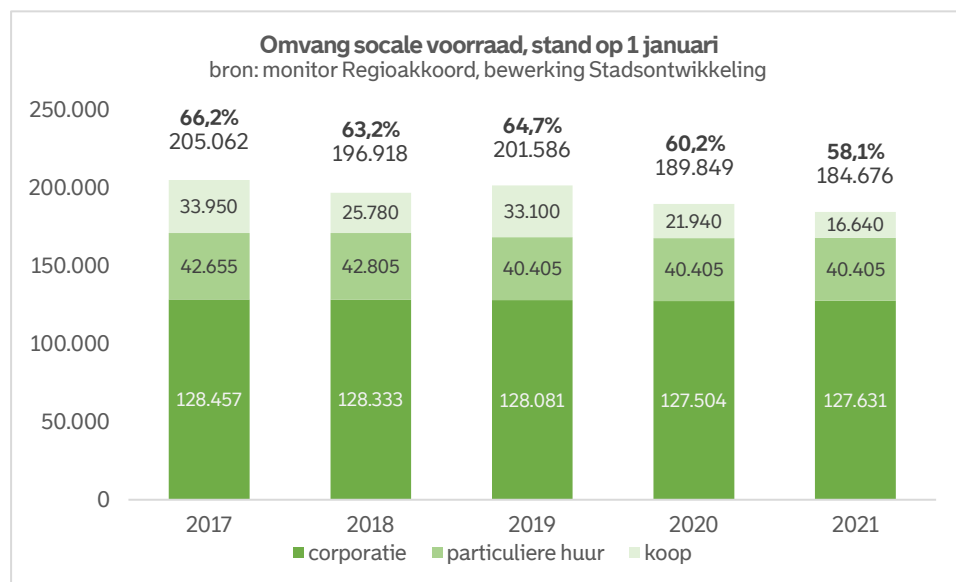
De regionale woningmarktafspraken worden jaarlijks gemonitord. Rotterdam neemt cijfers uit die monitor over in de voortgangsrapportage woonvisie. In augustus 2022 is de nieuwste editie van de regionale monitor opgeleverd. Deze beschrijft de ontwikkeling van de totale en sociale woningvoorraad. Gegevens komen uit diverse bronnen: CBS (totale voorraad en sociale koopvoorraad), *Maaskoepel* en niet aangesloten corporaties (sociale corporatievoorraad) en *VNG / Lokale Monitor Wonen* (particuliere sociale huurvoorraad). De meest recente gegevens in de monitor van het regioakkoord gaan over de stand per 1-1-2021.

3.2.1 Grote afname door waardeontwikkeling in koopsector

Rotterdam

Uit de regionale monitor van de woningmarktafspraken, blijkt dat de Rotterdamse sociale voorraad op 1 januari 2021 bijna 184.700 woningen telde, ofwel 58,1% van alle woningen in de stad.

Figuur 6



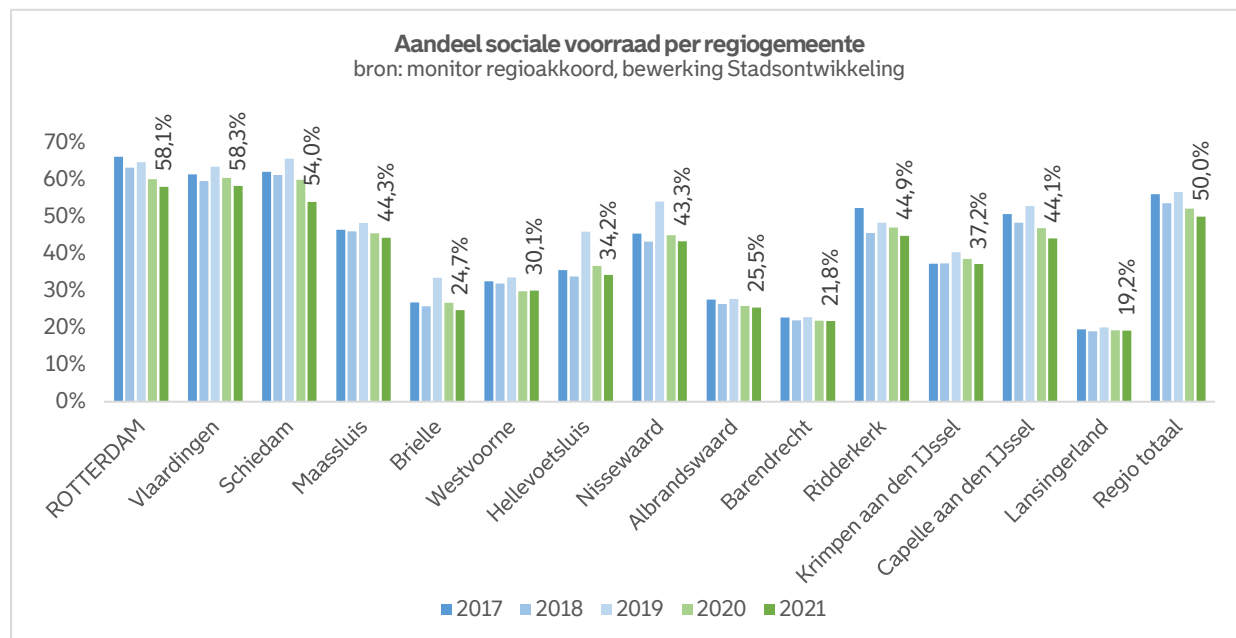
De sociale voorraad is in vier jaar tijd met bijna 20.400 woningen afgenomen. Dat is meer dan in het Addendum over de volledige periode tot 2030 was voorzien, namelijk 13.500 woningen. De afname is vrijwel geheel het gevolg van prijsontwikkeling in de koopvoorraad (ruim 17.300 woningen). Dit zijn woningen, waarvan de waarde is gestegen en die nu in een ander segment worden geclassificeerd. Ongeacht of men is verhuisd. In de huur zijn de ontwikkelingen veel minder groot. We zien in de corporatiesector een kleine afname van de sociale voorraad (ruim 800 woningen) en in de particuliere huur lijkt de afname eveneens beperkt (ruim 2200 woningen).

Bij de particuliere huur moeten we een belangrijk voorbehoud maken. Cijfers over de particuliere huur in de regionale monitor zijn 'bevroren' op het niveau van 2019. Er zijn geen nieuwe gegevens beschikbaar over de jaren erna en de systematiek om huurprijzen in dit marktsegment te bepalen, moet volgens onderzoekers worden herzien. Al langer bestaat immers het vermoeden, dat er sprake is overschatting van de werkelijkheid. Maar een nieuwe, betere systematiek is er nog niet. Daar wordt wel aan gewerkt door verschillende partijen, waaronder het Centraal Bureau voor de Statistiek. En in opdracht van de gemeenteraad voert een extern bureau specifiek voor Rotterdam ook een onderzoek uit, als invulling van de motie "Zicht op particuliere (ver)huur". In de volgende editie van de Voortgangsrapportage verwachten wij op basis van die nieuwe inzichten over de particuliere huursector te kunnen rapporteren.

Regio

Over de periode 2017-2021 beschouwd, is de sociale voorraad in de regio afgenomen met bijna 27.700 woningen. Dat is meer dan de ongeveer 19.200 woningen die tot 2030 was overeengekomen. Net als hierboven over Rotterdam werd geconstateerd, is waardeontwikkeling in de koopsector hiervoor de belangrijkste verklaring. In 2021 telt de sociale voorraad in de regio bijna 299.700 woningen. Dat is een aandeel van 50,0% van alle woningen in de regio.

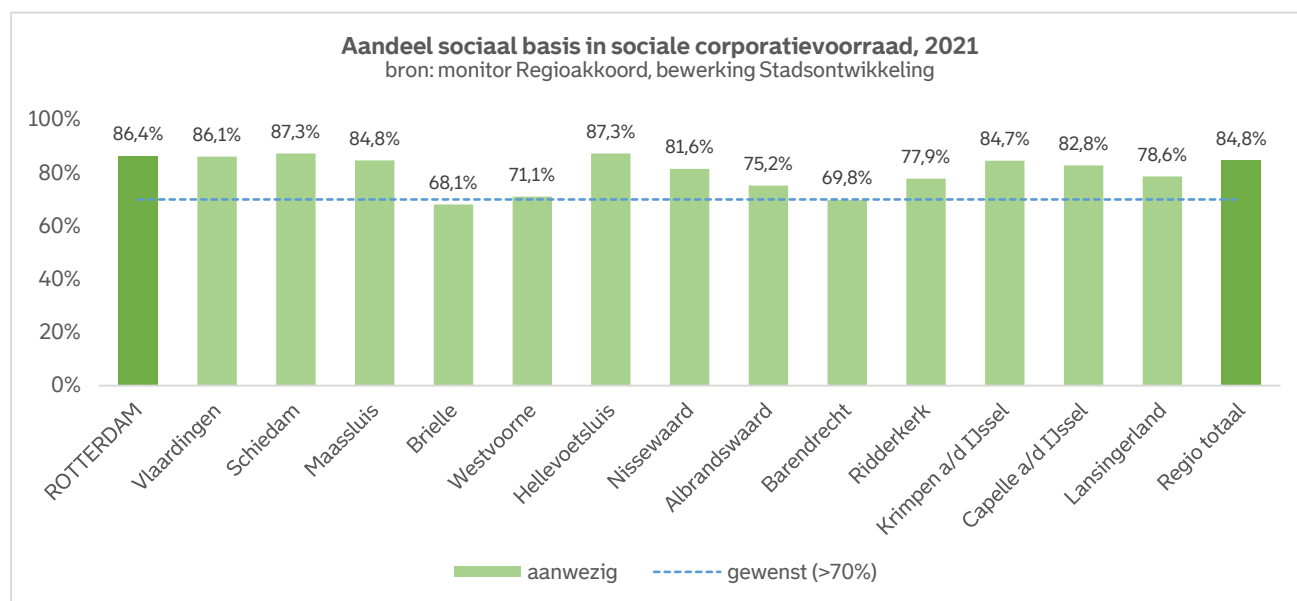
Figuur 7



3.2.2 Aandeel sociaal basis van corporaties voldoet aan afspraken

Regionaal zijn niet alleen afspraken gemaakt over de omvang van de totale sociale voorraad. Er is ook afgesproken, dat in iedere gemeente ten minste 70% van de sociale corporatiewoningen een huurprijs heeft in het sociaal basissegment (tot 663 euro in 2021). Op twee na, voldoen alle gemeenten in de regio daaraan in 2021. In Rotterdam gaat het om 86,4% van de corporatievoorraad, een waarde boven het regionaal gemiddelde.

Figuur 8



3.2.3 Binnen sociale doelgroep is inkomensontwikkeling zichtbaar

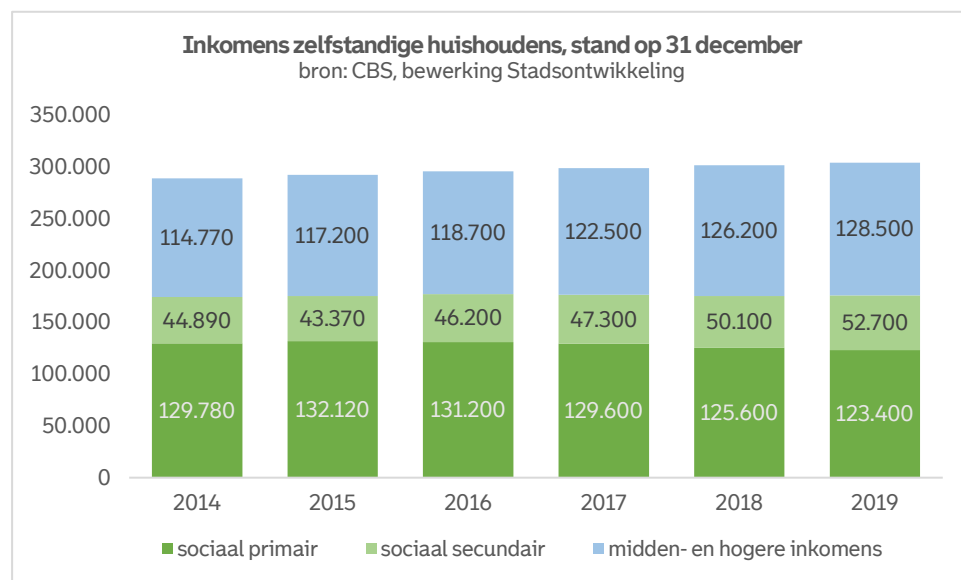
De doelgroep voor sociale woningen valt in twee delen uiteen. Er is de zogenaamde primaire doelgroep: eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot ongeveer 23.700 euro of meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot ongeveer 32.200 euro (beide peil 2021). Dit is de groep, die door corporaties een huurwoning krijgt toegewezen onder de aftoppingsgrens (633 of 679 euro in 2021, afhankelijk van de huishoudensgrootte). En er is de secundaire doelgroep: huishoudens met een inkomen vanaf bovengenoemde bedragen tot ongeveer 40.000 euro (peil 2021). Dit is de groep, die veelal woningen krijgt toegewezen tussen aftoppings- en huurprijsgrens (ook bekend als liberalisatiegrens, 752 euro in 2021). Het geheel van de primaire en secundaire doelgroep wordt vaak de EU doelgroep genoemd. Dit is een verwijzing naar Europese regels voor geoorloofde staatssteun.

Voor inzicht in de grootte van de groepen zijn we afhankelijk van inkomensgegevens. Die krijgen we via het CBS. Maar omdat cijfers zijn gebaseerd op vastgestelde belastingaangiften van particulieren en zzp'ers, kijken we ieder jaar noodgedwongen vrij ver terug in de tijd. De meest recente data zijn eind 2021 beschikbaar gekomen. Die gaan over het belastingjaar 2019, en kan dus gezien worden als de stand per 31 december 2019. Eind 2022 kunnen we pas iets zeggen over de stand op 31 december 2020; et cetera.

In de cijfers zien we al langere tijd een daling van het aantal huishoudens in de primaire doelgroep, van 132.200 (44,3%) eind 2016 naar 123.400 (40,5%) eind 2019. Huishoudens maken een positieve inkomensontwikkeling door. Dit is terug te zien in de groei van de secundaire doelgroep. De EU doelgroep als geheel (primaire en secundaire doelgroep bij elkaar genomen) is in absolute omvang de afgelopen jaren vrijwel onveranderd gebleven. Eind 2019 behoorden 176.100 zelfstandige huishoudens (57,8%) in Rotterdam tot de EU doelgroep.

Eind 2019 hadden 128.500 zelfstandige huishoudens een midden- of hoger inkomen, 42,2% van het totaal. De ontwikkeling van deze groepen laat zowel absoluut als procentueel een stijgende lijn zien.

Figuur 9



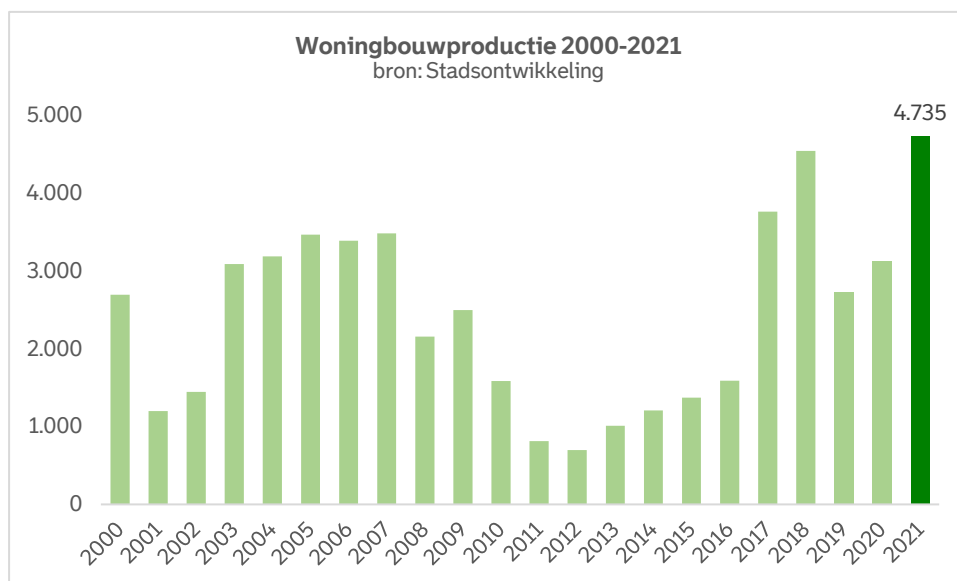
4. Nieuwbouwproductie

De bouwambitie voor de periode 2018 tot en met 2021 bedroeg 18.000 nieuwe woningen, gemiddeld 4500 per jaar. Verspreid over de stad en in prijs gedifferentieerd. We meten en rapporteren over zelfstandige woonruimte. Cijfers in deze voortgangsrapportage zijn afkomstig uit het registratiesysteem BoPro van Stadsontwikkeling.

4.1 Bouwproductie bereikt recordhoogte

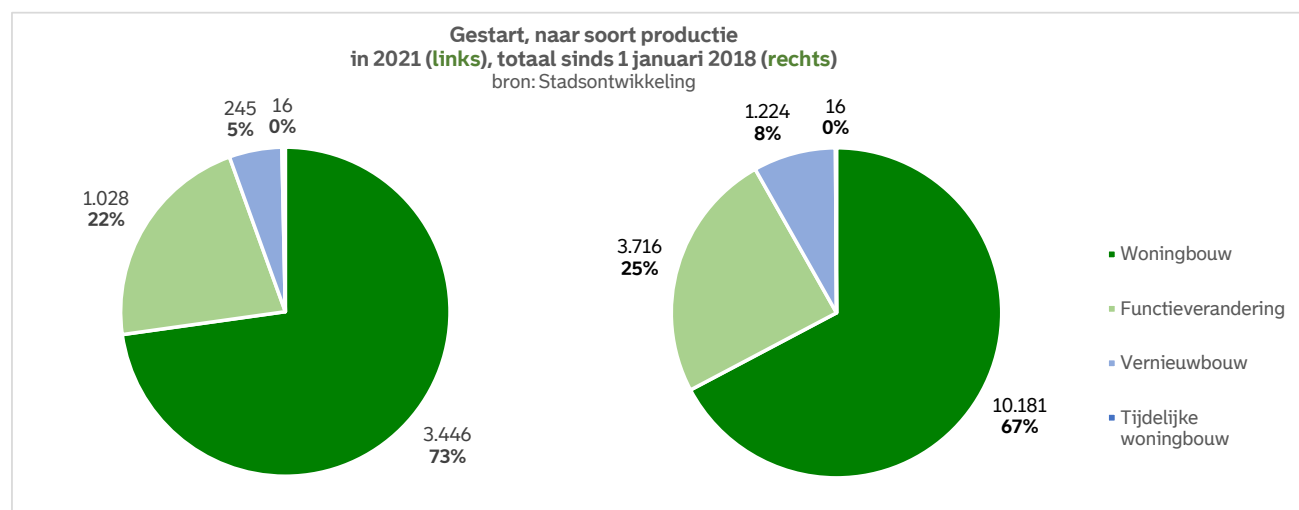
In 2021 vond de startbouw plaats van 4.735 woningen, een nieuw bouwrecord sinds het begin van deze eeuw. Opgeteld bij de productie in voorgaande jaren is in de afgelopen collegeperiode gestart met 15.137 woningen. Dat is ruim 84% van de doelstelling van 18.000 woningen.

Figuur 10



Van de gestarte woningen in 2021 ging het bij 3.446 woningen om het slaan van de eerste paal voor *nieuwbouw*. Bij 1.028 woningen ging het om *functieverandering* van bijvoorbeeld een kantoor- naar woongebouw. Bij 245 woningen ging het om zogenoemde *vernieuwbouw*. Dit zijn grootschalige renovaties van minimaal € 65.000 per woning, waarvoor bewoners zijn uitverhuisd. Ook zijn er 16 tijdelijke woningen gestart.

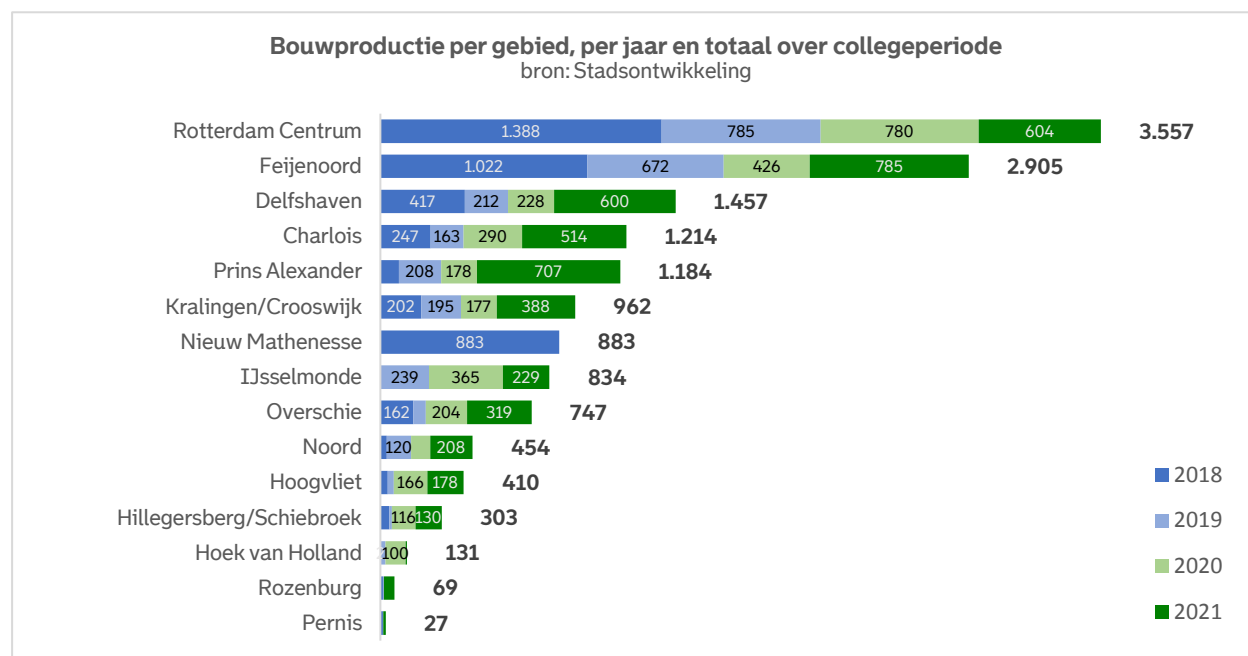
Figuur 11



4.2 Bouwactiviteit beter verspreid over de stad

Ten opzichte van voorgaande jaren zien we in 2021 meer spreiding van de bouwproductie over de stad. Feijenoord en Prins Alexander zijn koplopers. Ook het stadscentrum liet een flinke productie zien, op de voet gevolgd door Delfshaven en Charlois. Bij elkaar zijn deze vijf gebieden goed voor twee derde van het aantal gestarte woningen in 2021. Over een periode van vier jaar bekeken, ligt het accent echter nog steeds op stadscentrum en Feijenoord. Deze twee gebieden zijn tezamen goed voor 43% van de bouwproductie in de afgelopen collegeperiode.

Figuur 12

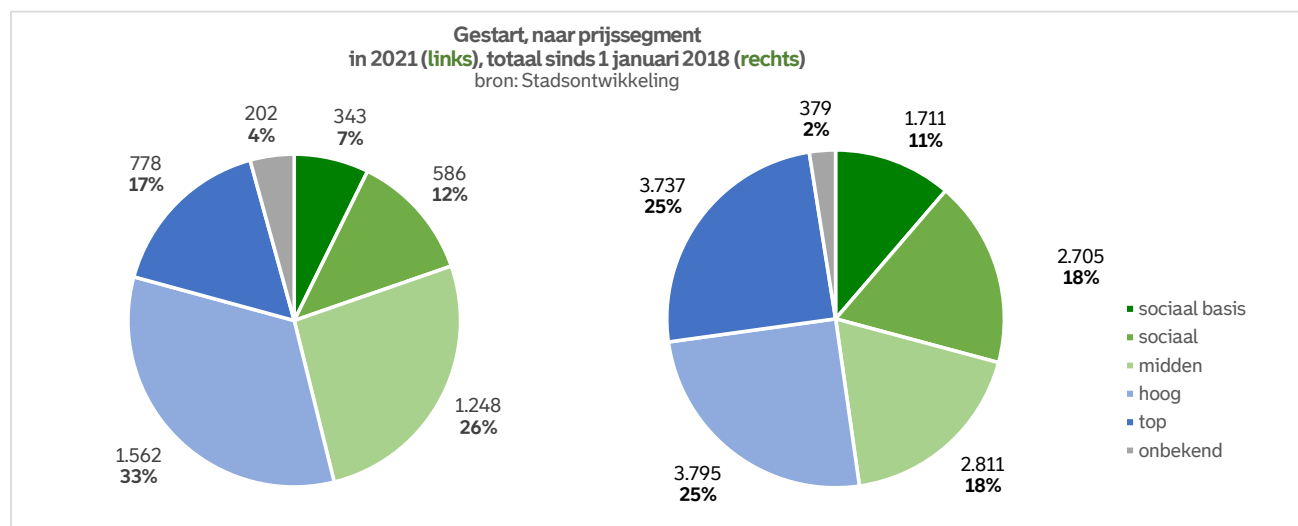


4.3 Spreiding over prijssegmenten, aandeel middensegment verbeterd

Op stedelijk niveau werd in jaren 2018 tot en met 2021 gestreefd naar een verdeling van 20% sociaal, 30% middelduur, 30% hoger en 20% topsegment in het bouwprogramma. De afbakening van prijssegmenten is te vinden in de bijlage.

In 2021 bestond 19% van de bouwproductie uit woningen in het sociale segment. Dat is een daling ten opzichte van een jaar eerder, waardoor het aandeel sociaal over vier jaar genomen uitkomt op 29%.

Figuur 13



In eerdere edities van de voortgangsrapportage woonvisie is toegelicht, waarom het aandeel middensegment in de bouwproductie de eerste jaren achterbleef. Het kwam, doordat op projecten die in een verder gevorderd stadium van planvorming waren, deels nog oude afspraken van toepassing zijn. Het aandeel zou echter gaandeweg oplopen, door actieve sturing bij nieuw in ontwikkeling komende projecten. In 2021 zagen we inderdaad een significante toename: ruim 26% van de gestarte productie bestond uit woningen in het middensegment (22% huur, 4% koop). Daardoor is het gemiddelde over de collegeperiode gestegen naar ruim 18% middensegment (15% huur, 3% koop).

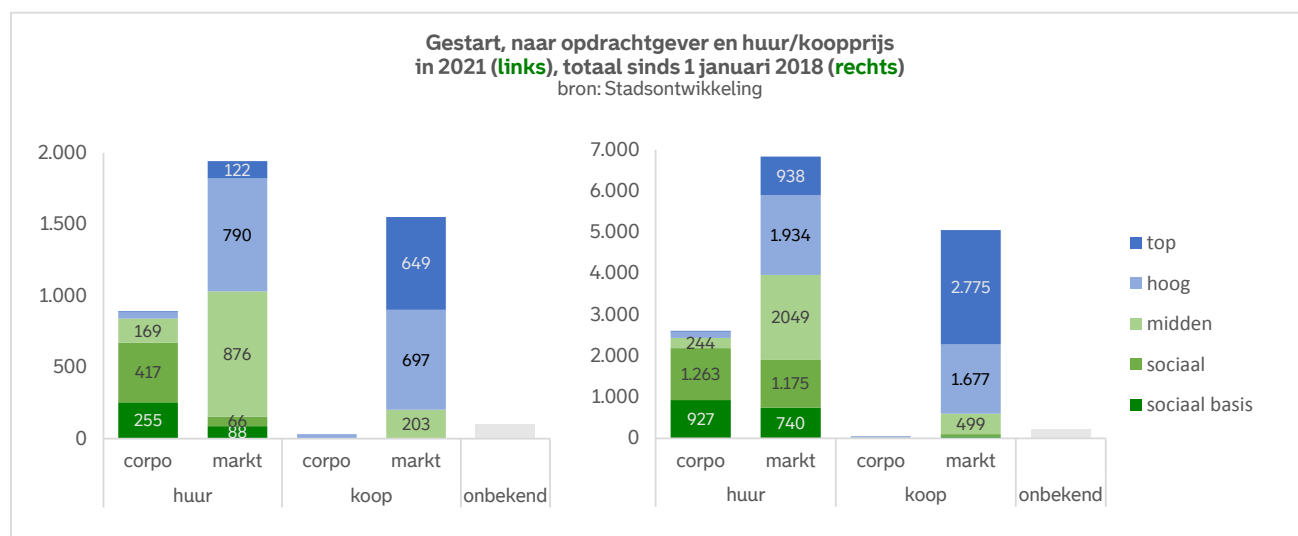
Opvallende trendbreuk met voorgaande jaren, is dat het aandeel topsegment in de bouwproductie is gedaald, ten gunste van een groter aandeel in het hogere segment. In 2021 had 33% van de woningen een prijs in het hogere segment en 17% in het topsegment. Het topsegment bestond vooral uit koopwoningen. In het hogere segment wat de verhouding huur-koop redelijk in evenwicht. Door de andere verhoudingen in de productie van 2021 komen over de totale collegeperiode bezien zowel hoger- als topsegment uit op 25% van de bouwproductie.

4.4 Meer huur- dan koopwoningen

Van de productie in 2021 was 62% huur (2.904 woningen), 34% koop (1.588 woningen) en 5% eigendom onbekend (227 woningen). Het aandeel huur over de gehele collegeperiode komt uit op 63%, het aandeel koop op 34%.

Corporaties namen in 2021 bijna 20% van de gestarte woningen voor hun rekening. Dat is procentueel een afname ten opzichte van het jaar ervoor, in absolute aantallen is er echter geen terugval. Over de gehele collegeperiode bezien, waren corporaties goed voor 18% van de bouwproductie en marktpartijen voor 79%.

Figuur 14



Huur- en koopwoningen bedienen duidelijk verschillende marktsegmenten. Woningen in de koopsector hebben vrijwel uitsluitend prijzen in het hogere en topsegment. Veelal gaat het om grotere appartementen en grondgebondenwoningen. Woningen in de huursector bedienen een breder spectrum, van sociaal basis tot topsegment. Corporaties zijn logischerwijs voornamelijk actief in het sociale segment. Zij bieden appartementen en grondgebonden woningen in verschillende afmetingen en voor verschillende doelgroepen. Productie door corporaties in midden- of hoger segment is nog zeer beperkt en betreft grondgebonden woningen. Particuliere verhuurders richten zich met hun woningen in sociaal of middensegment op kleine, jonge huishoudens. Dit ging de afgelopen jaren om grote aantallen. Bij de woningen worden vaak uitgebreide services aangeboden. Met hun duurdere en grotere woningen richten de particuliere verhuurders zich op een andere, brede leeftijdsgroep.

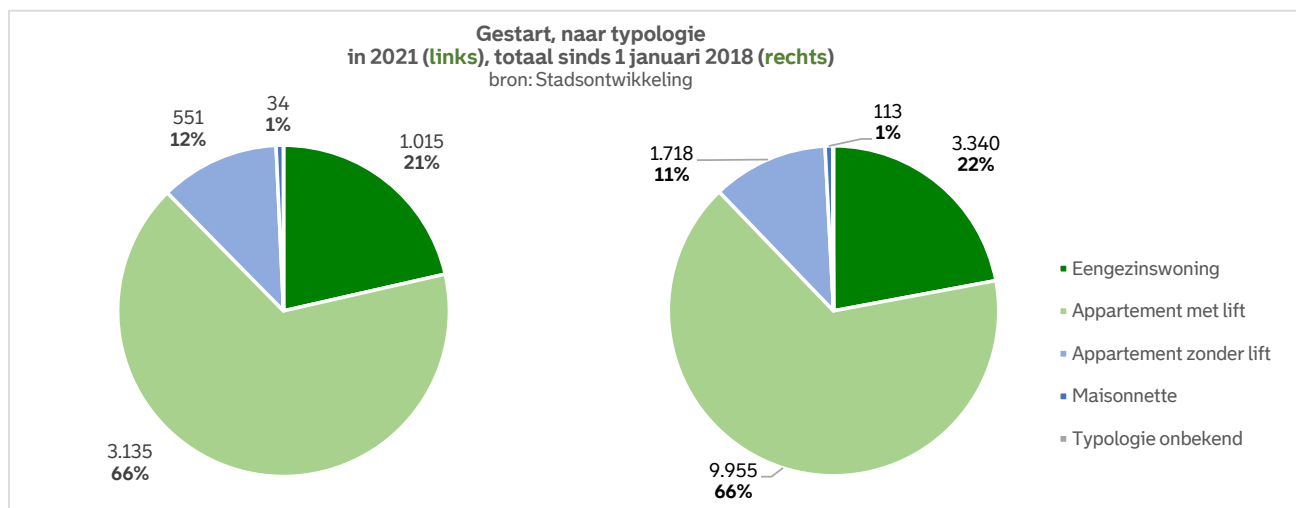
Van productie in de afgelopen collegeperiode beschouwen we 274 woningen als studentenwoningen. Deze bevinden zich in projecten, die zijn benoemd in het Akkoord Studentenhuisvesting 2020-2025. Het gaat om de Oude Binnenweg, Westewagenstraat, Mauritsstraat/Jacobusstraat, Schutterstraat en Glashaven. Daarbij moet worden opgemerkt, dat in die projecten behalve studentenwoningen deels ook woningen zitten, die niet voor studenten zijn bedoeld of een huurprijs in het middensegment hebben.

4.5 We werken aan een toegankelijk Rotterdam

In 2021 is gestart met 1.015 eengezinswoningen. Dat is 21% van het totaal. Dit aandeel in de stedelijke productie is door de jaren heen vrij constant. In de afgelopen collegeperiode genomen is in totaal gestart met 3.340 grondgebonden woningen.

De rest van de productie bestaat uit appartementen. Een zeer klein deel daarvan is exclusief gelabeld voor ouderen. In vier jaar tijd gaat het om 262 woningen, waarvan 44 stuks (in Rozenburg) in 2021. Het overgrote deel van de toegankelijke woningen is weliswaar net gelabeld, maar wel geschikt voor senioren of (meer algemeen) mensen die moeilijk ter been zijn. Van de productie in 2021 waren namelijk 3.135 appartementen met een lift bereikbaar. De bouw van deze toegankelijke woningen is een opgave vanuit (onder andere) het Langer Thuis akkoord. In totaal is in de afgelopen collegeperiode gestart met 9.955 lift-ontsloten woningen, dat is twee derde van de gehele woningbouwproductie.

Figuur 15



De appartementen zonder lift in de productie zijn ofwel gelegen in diverse kleinschalige transformaties, met een paar woningen per transformatie, ofwel in kleinere (ver)nieuwbouwcomplexen, waarbij het plaatsen van een lift niet mogelijk of op grond van bouwregelgeving niet verplicht was.

5. Bestaande koopwoningen

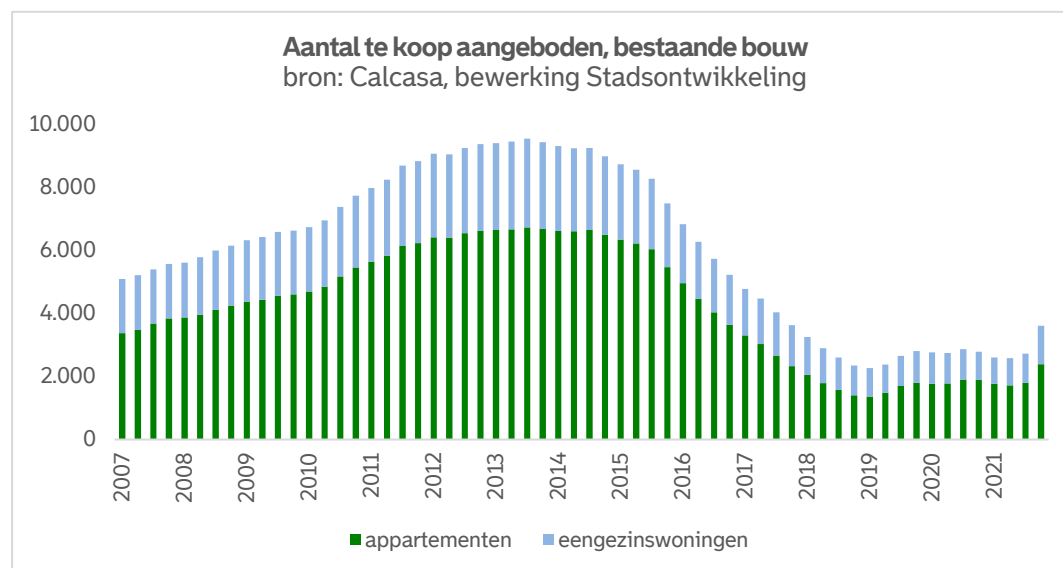
De crisis in de woningmarkt begon in de tweede helft van 2008. De markt voor koopwoningen werd hard geraakt. Prijzen daalden en bereikten hun dieptepunt in 2013. Het herstel voltrok zich sindsdien echter in ongekend tempo. Tijdens de coronapandemie en in de nasleep ervan, is de oververhitting nog versterkt.

Informatie in dit hoofdstuk over transacties wordt geleverd door bureau Calcasa. Gegevens over aanbod komen daarbij van verschillende websites en worden geschoond van dubbeltellingen. Gegevens over transacties komen van het Kadaster.

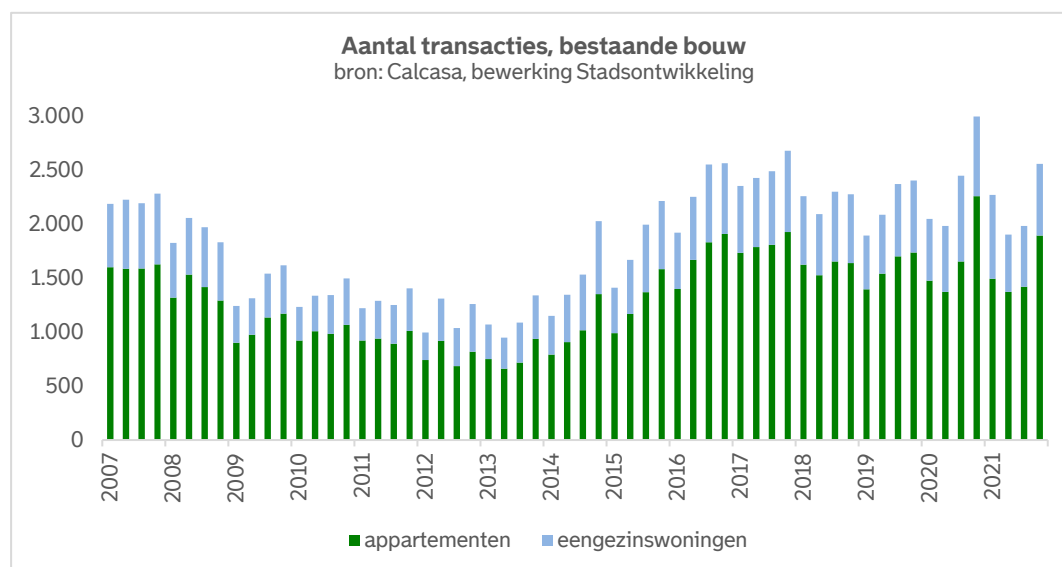
5.1 Krapte door weinig aanbod en veel transacties

De 'verkoopvijver' waaruit consumenten in de bestaande woningvoorraad kunnen kiezen, is dynamisch. Door verkoop gaan er woningen af en door nieuw aanbod komen er woningen bij. Sinds het aantrekken van de markt in 2014 krimpt het aantal te koop staande woningen. In 2018 leek het aanbod een dieptepunt te bereiken, maar in de loop van 2020 en in 2021 nam de krapte verder toe. De stijging in het laatste kwartaal van 2021, zoals onderstaande grafiek laat zien, komt door aanpassing in de manier waarop data wordt verzameld van aanbod-websites.

Figuur 16

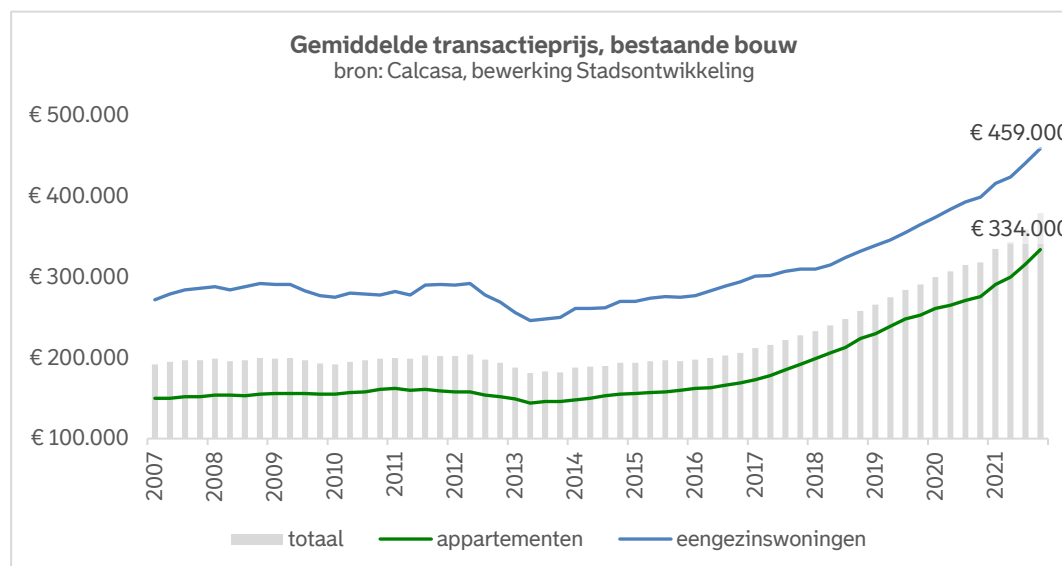


Vanaf eind 2014 liep het aantal woningtransacties op, waardoor de verkoopvijver snel kleiner werd. Veroorzaakt door minder aanbod, zakte het aantal transacties na 2017 iets in. Maar eind 2020 was toch weer een toename van het aantal verkopen te zien. Dit kwam door aanhoudende woningvraag, vertrouwen in de markt en veranderende belastingregels.

Figuur 17

5.2 Verkooprijzen zijn sinds 2014 verdubbeld

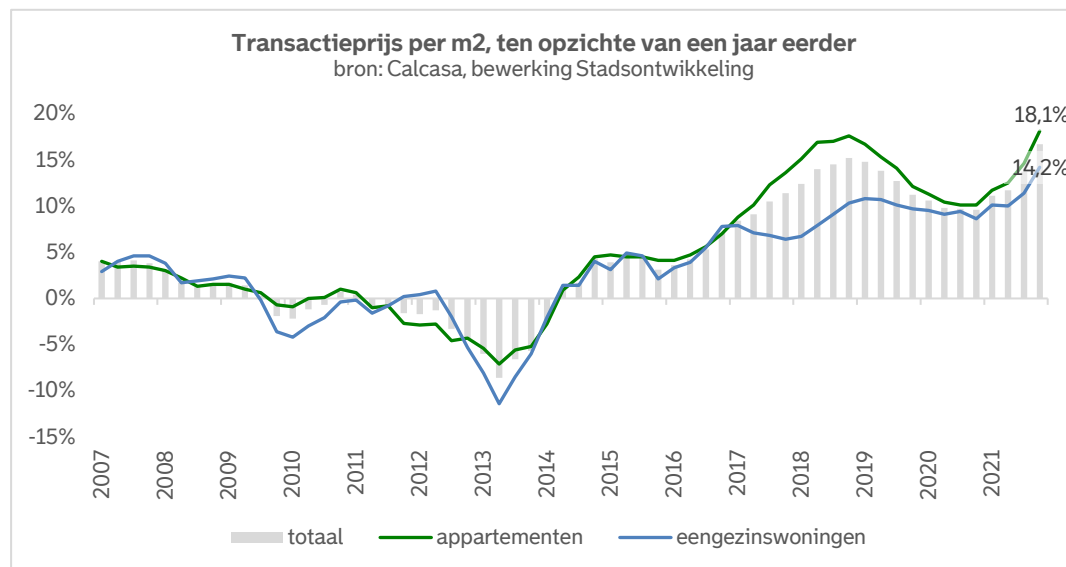
De gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen lag eind 2021 op 379.000 euro, een verdubbeling sinds het dieptepunt van de markt in 2013. Onderstaande grafiek toont de ontwikkeling van de gemiddelde verkoopprijs van alle woningen (weergegeven als staven), en een die van appartementen en eengezinswoning (weergegeven als lijnen). Appartementen werden eind 2021 verkocht voor gemiddeld 334.000 euro. Eengezinswoningen verkochten voor gemiddeld 459.000 euro.

Figuur 18

Hoewel de absolute verkoopprijs van woningen voor velen het meest aansprekend is, is het niet de zuiverste methode om ontwikkelingen te analyseren. Er worden tenslotte woningen in alle soorten en maten verkocht. Voor goede vergelijkbaarheid hanteren we liever de prijs per vierkante meter gebruiksoppervlakte van de woning. De navolgende grafieken en toelichtende teksten gaan daarvan uit.

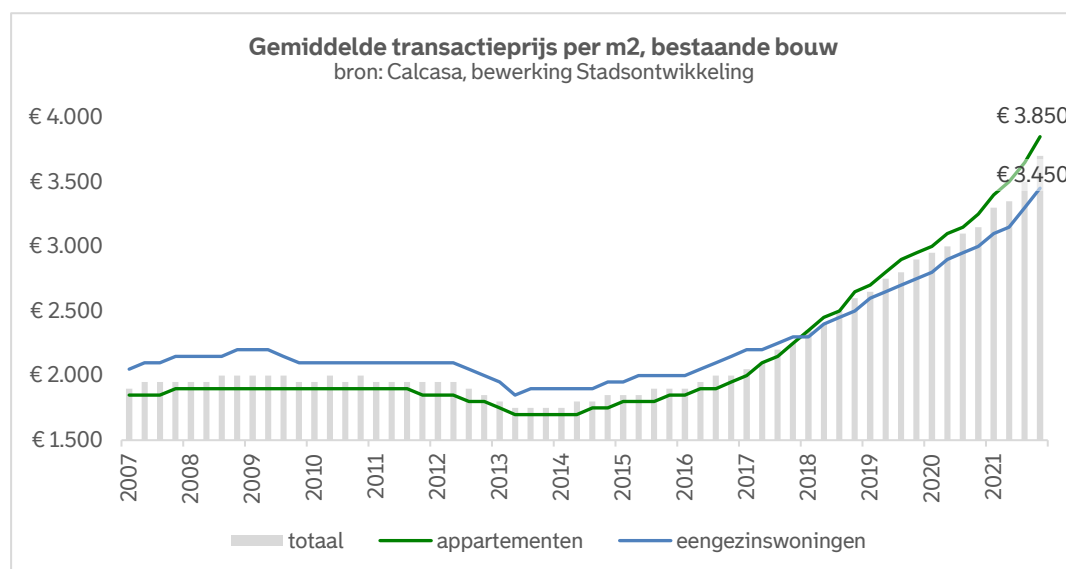
Sinds begin 2014 vertonen de prijzen een opgaande lijn. Eerst nog wat aarzelend, maar vanaf 2016 nam het tempo van marktherstel toe. Vooral de prijs van appartementen liep snel op. Aan die snelle stijging leek vanaf 2018 een einde te komen. Maar medio 2020 werd een nieuwe, sterke stijging ingezet. Er is daarbij verschil tussen appartementen en eengezinswoningen. Eind 2021 waren verkochte appartementen 18,1% duurder ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder. Voor eengezinswoningen was dat 14,2%.

Figuur 19



Tot halverwege 2016 lagen de vierkante meterprijzen onder het hoogste niveau van vóór de kredietcrisis. Daarna veranderde dat en zijn met regelmaat nieuwe records gevestigd. De gemiddelde transactieprijs van een appartement in Rotterdam lag eind 2021 op 3.850 euro per vierkante meter. Voor eengezinswoningen was dat 3.450 euro per vierkante meter. Appartementen zijn inmiddels 120% duurder dan op het dieptepunt van de markt in 2013. Voor eengezinswoningen is dat 80%.

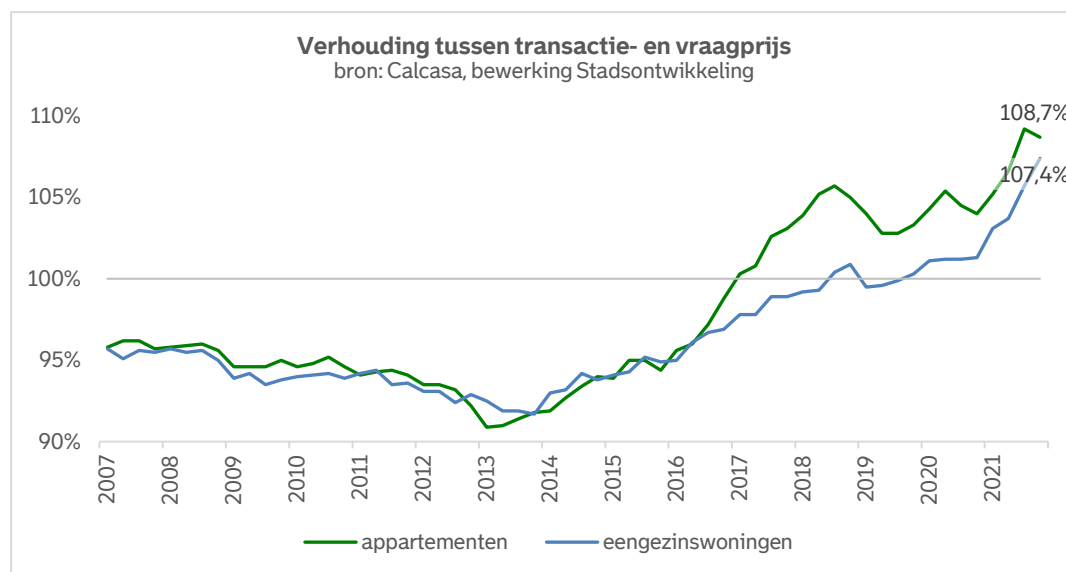
Figuur 20



5.3 Overbieden met steeds grotere bedragen

Er is sprake van overbieden, als de consument meer dan de vraagprijs wil betalen. Dit is sinds het aantrekken van de markt in 2013 in toenemende mate het geval. In het verleden werden woningen gemiddeld 5% of meer *onder* de vraagprijs verkocht. Die tijden zijn voorbij. Hoewel er ook nu nog steeds woningen onder de vraagprijs worden verkocht, is dat bij het overgrote deel niet het geval en wordt flink overboden. Eind 2021 werden eengezinswoningen gemiddeld ruim 7% en appartementen bijna 9% *boven* de vraagprijs verkocht. In de wetenschap dat de absolute prijs van woningen ook steeds hoger ligt, gaat het om grote bedragen.

Figuur 21



5.4 Verschillen binnen stad en regio

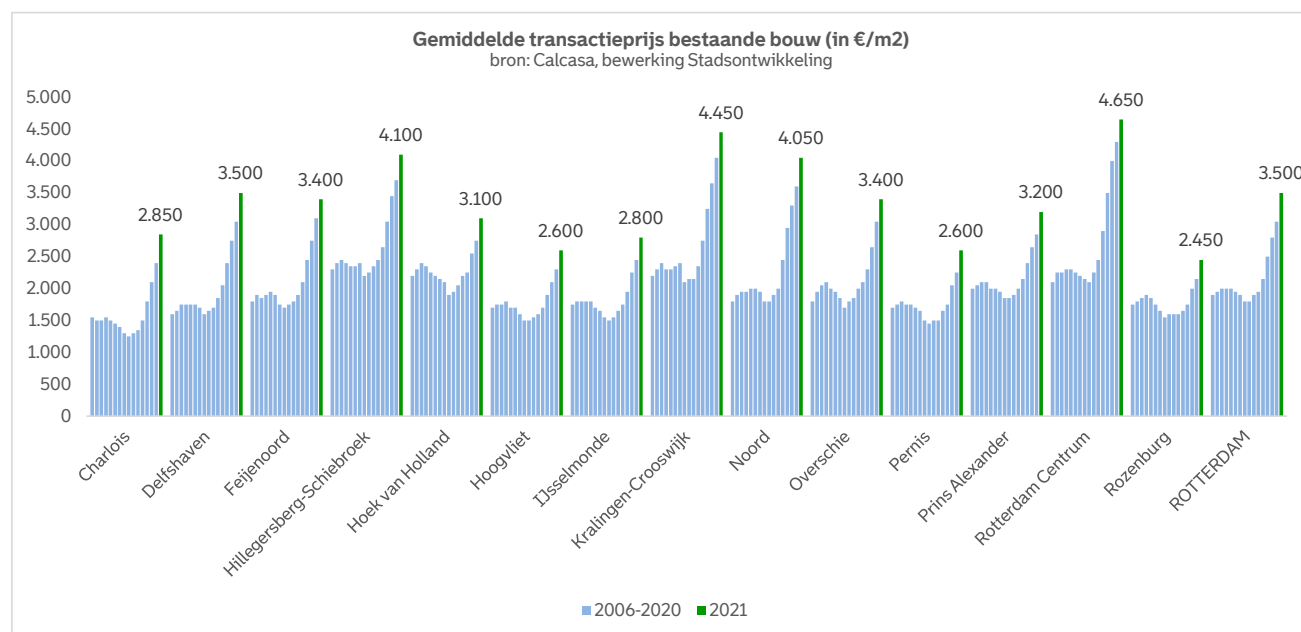
Ontwikkelingen binnen Rotterdam

Overall in de stad lagen de prijzen in 2021 weer hoger dan in het voorgaande jaar. Het percentage prijsstijging is afhankelijk vaak van het absolute prijsniveau in een gebied. In gebieden met een relatief goedkope voorraad liggen de percentages veelal hoger. In Charlois lag de gemiddelde verkoopprijs in 2021 bijvoorbeeld op 2850 euro per vierkante meter, 19% hoger dan een jaar eerder. In het stadscentrum - het duurste gebied van Rotterdam - werden woningen voor gemiddeld 4650 euro per vierkante meter verkocht, 8% meer dan een jaar eerder.

De gebieden Kralingen-Crooswijk en Noord zijn opvallend. Daar zijn woningen per vierkante meter duur én zien we in 2021 een prijsstijging van (meer dan) 10 % ten opzichte van een jaar eerder zien. De prijzen liggen er op respectievelijk 4450 en 4050 euro per vierkante meter. Fors boven het stedelijk gemiddelde. Ook Hillegersberg-Schiebroek heeft met 4100 euro een bovengemiddelde vierkante meterprijs, en Delfshaven ligt op het gemiddelde; 3500 euro.

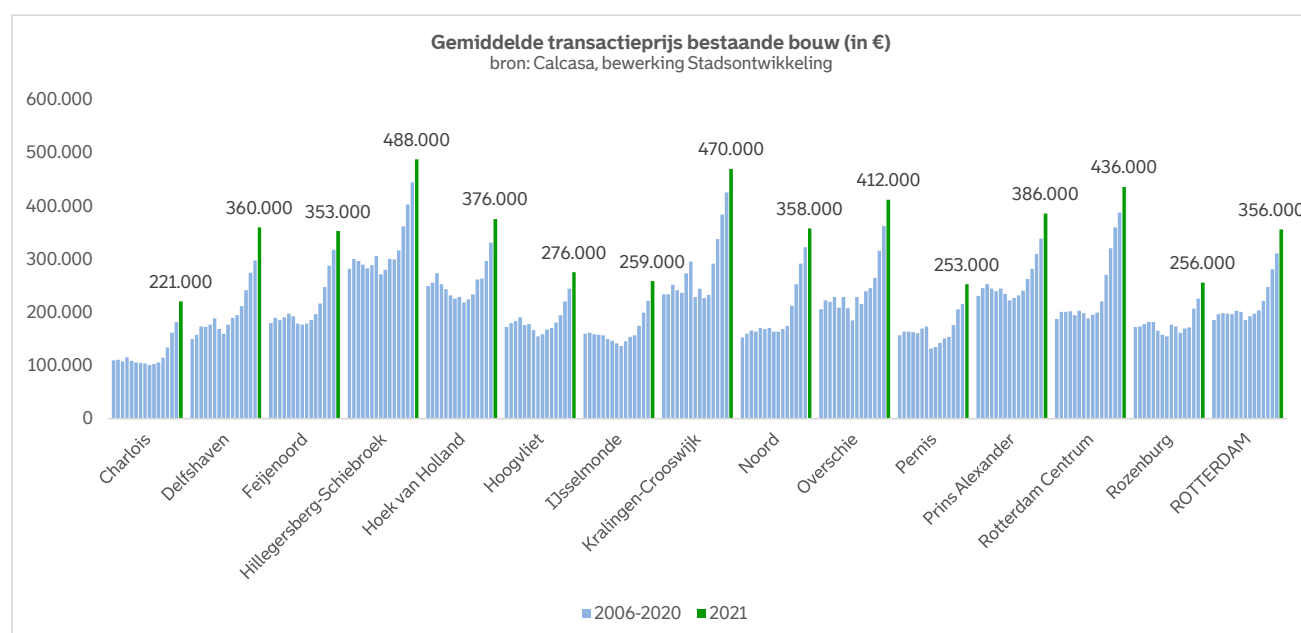
Rozenburg is het goedkoopste gebied van Rotterdam. De vierkante meterprijs van verkochte woningen in 2021 ligt daar op 2450 euro. Ook Pernis en Hoogvliet mogen met gemiddeld 2600 euro per vierkante meter nog betaalbaar worden genoemd.

Figuur 22



Zoals eerder gesteld, zijn woningen onderling beter vergelijkbaar als we de vierkante meterprijs gebruiken. De absolute prijzen zijn echter aansprekender. Daarom laten we hieronder de gemiddelde prijs per verkochte woning zien. Aangezien de woninggrootte sterk varieert per gebied, ziet het plaatje van onderlinge verhoudingen er niet per se hetzelfde uit als in de voorgaande grafiek. Want hoewel de vierkante meterprijs in Charlois niet (meer) de laagste is van de stad, ligt de absolute verkoopprijs er nog wel ruimschoots op het laagste niveau: 221.000 euro in 2021. Dit komt doordat de verkochte woningen er tot de kleinste van de stad behoren. Omgekeerd zien we, dat woningen in bijvoorbeeld Overschie een significant lagere vierkante meterprijs hebben dan in Noord. Maar doordat de woningen in Overschie groter zijn, komt de gemiddelde absolute verkoopprijs er toch hoger uit.

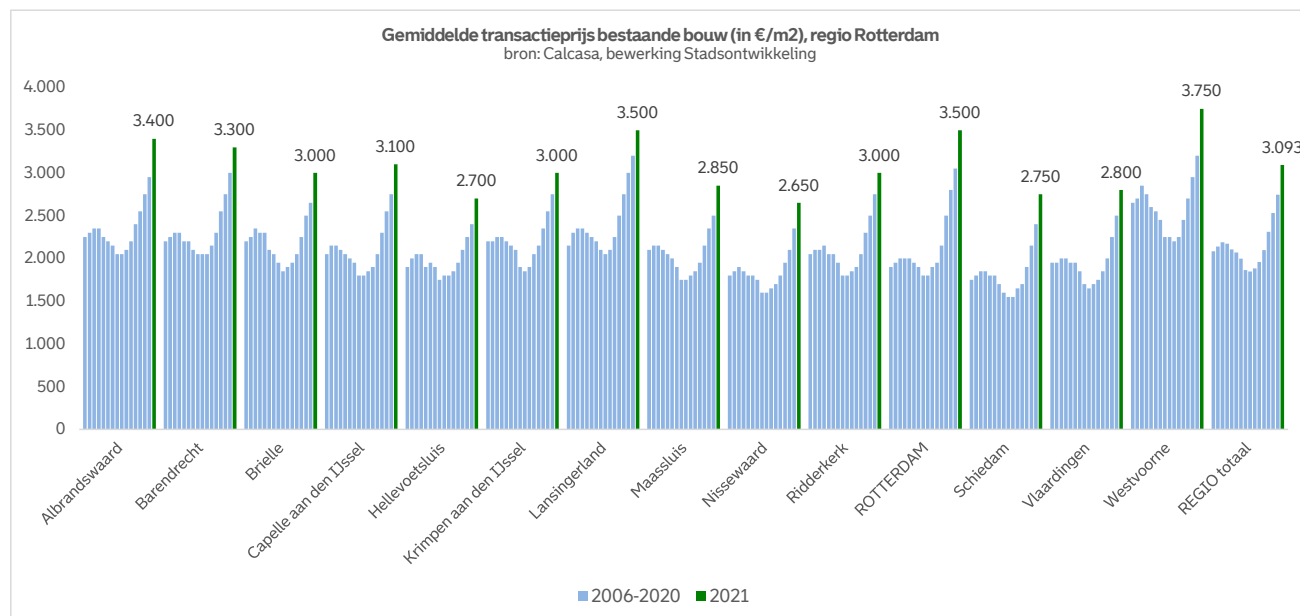
Figuur 23



Ontwikkelingen in de regio

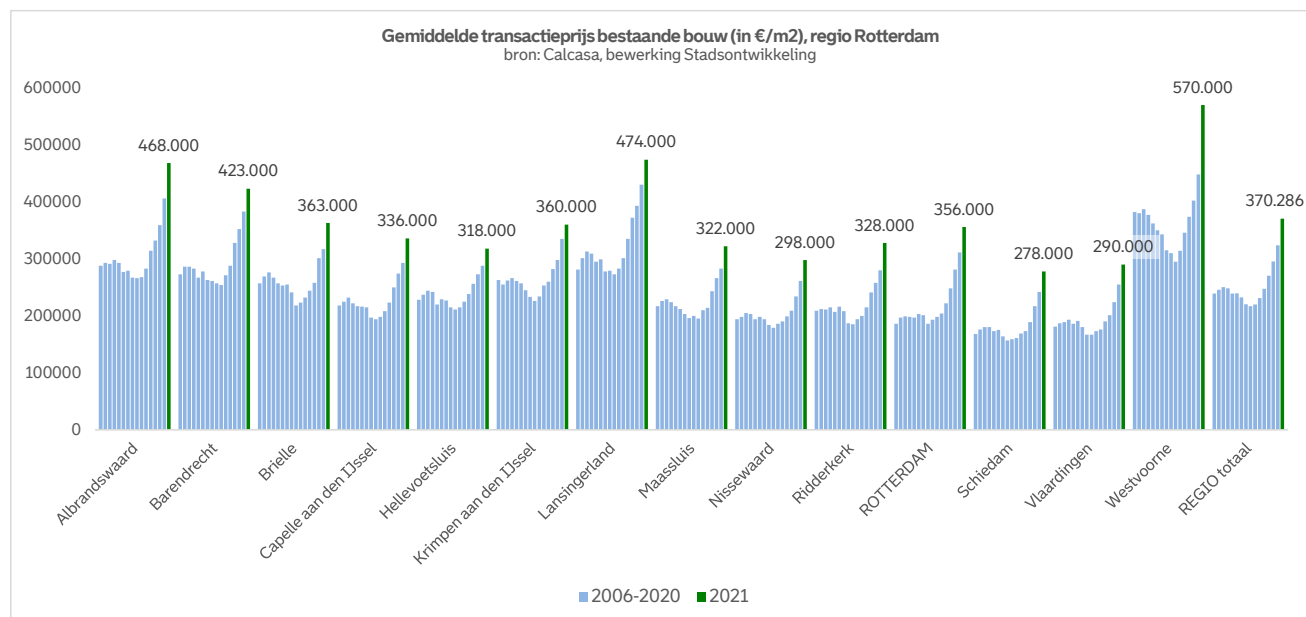
Bezien we Rotterdam in regionaal perspectief, dan is de verkoopprijs per vierkante meter duidelijk bovengemiddeld. De kleinere, groene gemeenten hebben doorgaans een hoge prijs, en de steden en voormalige groeikernen overwegend een lagere prijs. Rotterdam is afwijkend en behoort qua prijs tot de top. Dit is echter een beeld, dat mag worden verwacht van de centrumgemeente in een agglomeratie.

Figuur 24



Wanneer we naar de absolute prijs van woningen kijken, dan nuanceert dit de positie van Rotterdam. Doordat woningen in Rotterdam relatief klein zijn, liggen de verkoopprijzen onder het regionale gemiddelde.

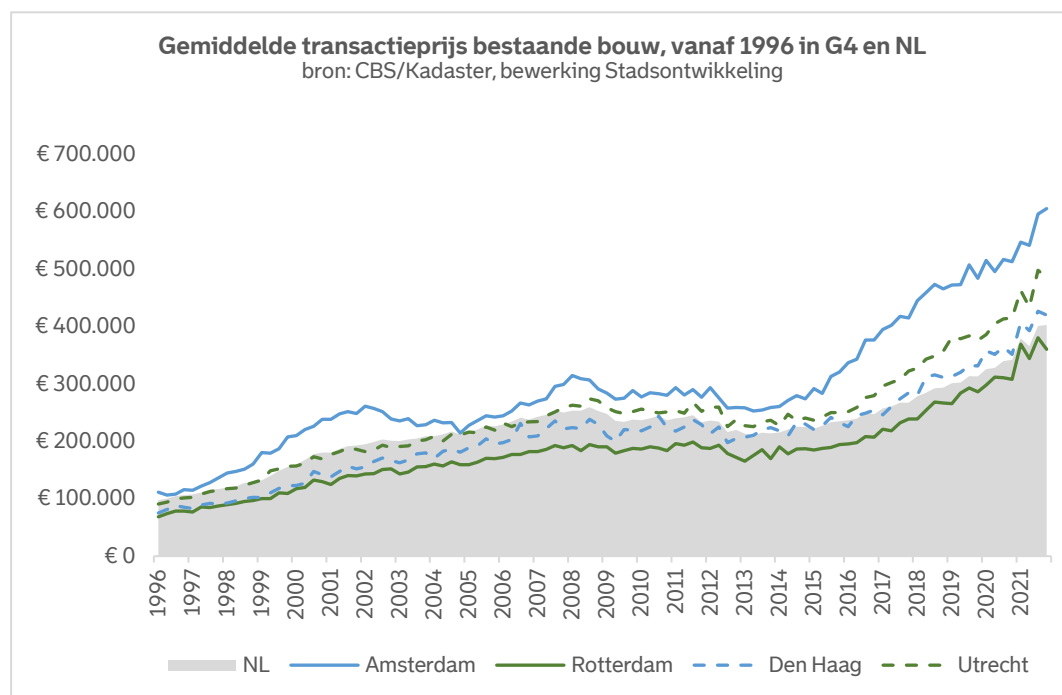
Figuur 25



5.5 Prijsontwikkeling gaat iets minder snel dan G4 en landelijk

Alle grote steden laten een grotere dynamiek zien dan landelijk gemiddeld, maar de prijsniveaus zijn wezenlijk verschillend. Amsterdam is van de buitencategorie. Volgens het Kadaster ligt de gemiddelde transactieprijs daar eind 2021 op ruim 605.000 euro, tegenover landelijk bijna 403.000 euro. Prijzen in Utrecht lagen al vanaf begin van de crisis boven het landelijke niveau. Ook Den Haag heeft sinds vier jaar een prijs boven het landelijke niveau. De gemiddelde transactieprijs eind 2021 is in Utrecht ruim 485.000 euro en in Den Haag bijna 420.000 euro. In Rotterdam lag de gemiddelde verkoopprijs eind 2021 op ruim 360.000 euro. Dat is de laagste prijs van de G4 en Nederland als geheel. De prijzen in Rotterdam ontwikkelen zich absoluut én procentueel iets minder snel dan het landelijk prijsniveau.

Figuur 26



6. Verhuringen door corporaties

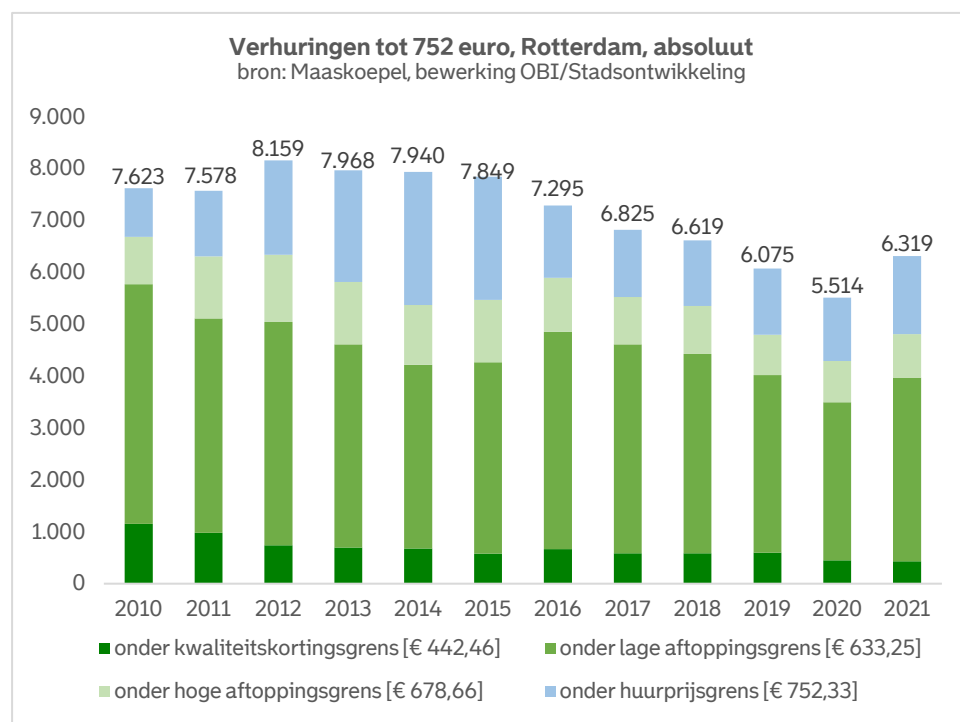
In de woonvisie waren drie ijkpunten opgenomen, om de beschikbaarheid van betaalbare woningen te waarborgen. Deze ijkpunten zijn in 2020 bij herziening van het Addendum op de woonvisie aangepast en uitgebreid.

6.1 Toenemend aantal verhuringen

De Rotterdamse sociale huurwoningenmarkt van corporaties is geen solitaire markt. Het is een markt die functioneert binnen bredere maatschappelijke en economische ontwikkelingen. Wel zien we in het corporatiebezit, dat de druk op dit segment van de woningmarkt ook toeneemt. Dit uitte zich de afgelopen jaren in een afnemend aantal verhuringen, toename van aantallen actief woningzoekenden en daardoor een dalende slaagkans. Deze ontwikkelingen zijn in alle Nederlandse gemeenten zichtbaar en daaraan liggen zowel landelijke ontwikkelingen als landelijke beleidskeuzes ten grondslag, zoals passend toewijzen, extramuralisering en diverse taakstellingen voor doelgroepen.

Desondanks is het aantal verhuringen door corporaties in 2021 gestegen. Daarmee is een einde gekomen aan de daling, die in 2015 was ingezet. Het Actieplan beschikbaarheid dat in 2020 is opgesteld lijkt zijn vruchten af te werpen voor de woningen tot de hoge aftoppingsgrens, en ook de beschikbaarheid van woningen tussen hoge aftoppingsgrens en huurprijsgrens lijkt toe te nemen.

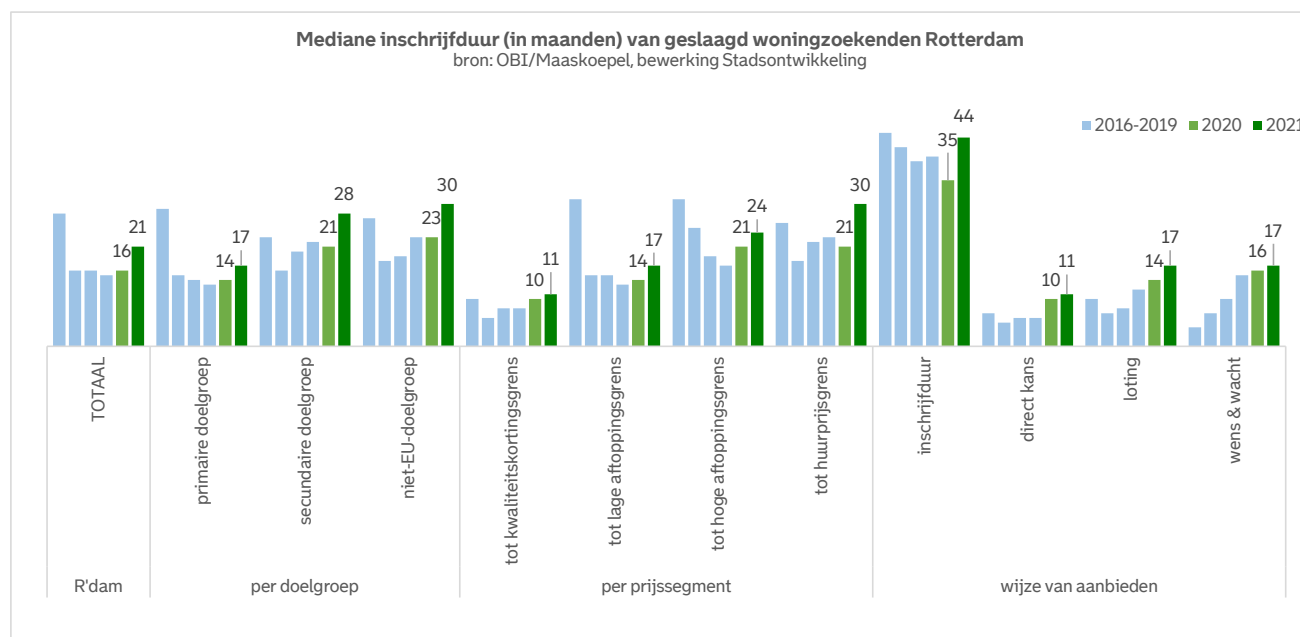
Figuur 27



6.2 Inschrijfduur is gestegen

Tot en met 2019 werd de situatie op de woningmarkt regionaal en lokaal gemonitord door o.a. de gemiddelde inschrijfduur. In overleg tussen regiogemeenten en corporaties is besloten, om vanaf 2020 de *mediane* inschrijfduur voor regulier woningzoekenden te hanteren. Ook de regio Haaglanden meet op deze wijze. De mediaan is de middelste waarneming in een reeks, die is gerangschikt van laag naar hoog. Het gemiddelde wordt beïnvloed door uitschieters, de mediaan niet. In de Voortgangsrapportage woonvisie editie 2020 is eenmalig zowel de gemiddelde als mediane inschrijfduur vermeld. Vanaf nu tonen we alleen de mediane inschrijfduur. De mediane inschrijfduur voor Rotterdam in 2021 was gestegen tot 21 maanden.

Figuur 28



Noot bij de grafiek: geteld wordt het aantal maanden tussen datum van eerste inschrijving en datum waarop verhuur is geregistreerd

In de woonruimtebemiddeling kunnen woningen op verschillende manieren voor verhuur worden aangeboden. Bij alle manieren van aanbieden zien we een stijging van de inschrijfduur van geslaagd woningzoekenden. De 'klassieke' werkwijze met Inschrijfduur, waarbij de actief woningzoekende met het de langste inschrijving bij Woonnet Rijnmond de meeste kans maakt, laat ook de langste wachttijd zien. De mediaan bedraagt hier 44 maanden. Voor woningen die werden aangeboden met Direct Kans, Loting en Wens & Wacht is de mediane inschrijfduur flink lager.

Een mogelijke reden voor de toename van de mediane inschrijfduur kan zijn, dat er in 2021 meer woningen vrijkwamen dan het jaar ervoor. Woningzoekenden die nu wel aan een woning konden komen, hadden inmiddels langere inschrijfduur opgebouwd.

In regionaal perspectief is de wachttijd in Rotterdam overigens laag. De regio als totaal komt uit op 31 maanden, maar de verschillen tussen gemeenten zijn groot. In Rotterdam komen woningzoekenden het snelst aan een woning. Starters en doorstromers op de woningmarkt hadden in Rotterdam eenzelfde inschrijfduur, namelijk 21 maanden. De allerlaagste inkomens, de doelgroep waarover ijkpunt 1B gaat (zie volgende paragraaf), hadden een inschrijfduur van 17 maanden.

6.3 IJkpunten voor beschikbaarheid

Met herziening van het Addendum op de woonvisie in 2020 zijn nieuwe ijkpunten vastgesteld voor beschikbaarheid van woningen in de segmenten sociaal basis en sociaal. De ijkpunten zijn geformuleerd als aantallen en percentages, het betreft verhuringen op jaarbasis. Met de corporaties maken we prestatieafspraken over hun bijdrage aan het behalen hiervan.

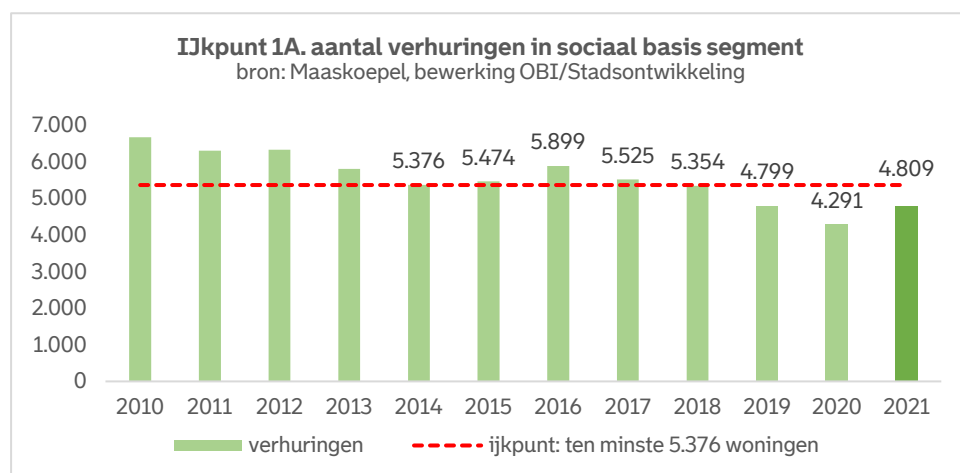
6.3.1 IJkpunt 1 voldoende beschikbaarheid van sociaal basis woningen

Onderdeel A: aantal verhuringen sociaal basis

In ijkpunt 1A meten we het aantal verhuurde woningen in het sociaal basis segment. Dat zijn woningen met een prijs tot de tweede aftoppingsgrens (663 euro maandhuur in 2021). Jaarlijks moeten ten minste 5.376 vrijkomende corporatiewoningen in het sociaal basis segment worden verhuurd.

De Rotterdamse corporaties slaagden er in 2018 voor het laatst in, het ijkpunt te behalen. Daarna zagen we een afname. Dit was aanleiding om het Actieplan beschikbaarheid op te stellen. Medio 2020 zijn hierover afspraken gemaakt. Ook hier zien we dat het Actieplan zijn vruchten lijkt af te werpen. In 2021 is het ijkpunt weliswaar niet behaald, maar de situatie is flink verbeterd ten opzichte van het jaar ervoor. In 2021 waren er 4.809 nieuwe verhuringen tot de aftoppingsgrens.

Figuur 29

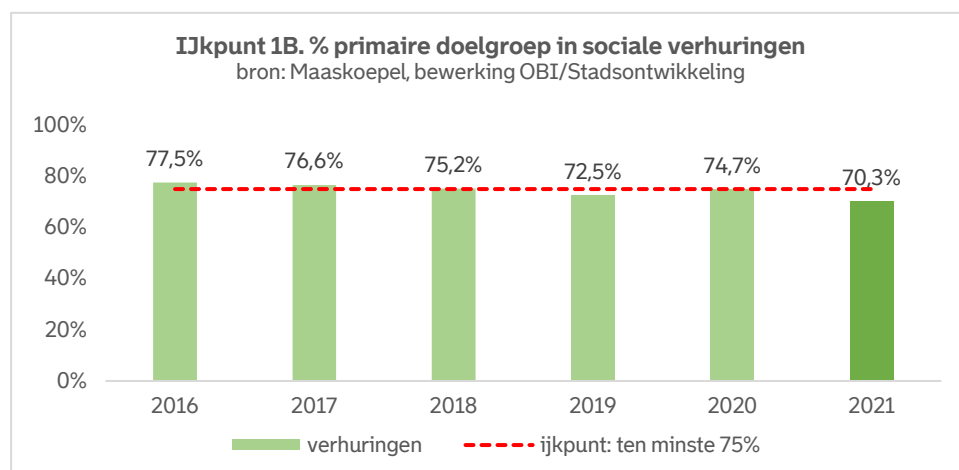


Onderdeel B: aandeel toewijzing aan primaire doelgroep

In ijkpunt 1B meten we, hoeveel woningen in het gehele sociale segment (prijs tot liberalisatiegrens, 752 euro maandhuur in 2021) worden toegewezen aan de primaire doelgroep. Dat zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot 23.725 euro en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot 32.200 euro (in 2021). Voor ouderen liggen de inkomensgrenzen een fractie lager. Jaarlijks moet ten minste 75% van de vrijkomende corporatiewoningen tot de liberalisatiegrens worden toegewezen aan de primaire doelgroep. Met deze formulering sluiten we aan bij afspraken in het regioakkoord Nieuwe woningmarktafspraken regio Rotterdam 2030.

We meten de voortgang van het ijkpunt via de jaarmonitor woonruimtebemiddeling, opgesteld door OBI. Het ijkpunt werd in 2021 met 70,3% niet gehaald. Er zijn in 2021 in het sociale segment in vergelijking met voorgaande jaren zowel meer woningen verhuurd aan de secundaire doelgroep als aan middeninkomens. De komende periode zal met de corporaties gezamenlijk besproken worden wat de oorzaken van het niet halen van het ijkpunt zijn en hoe het aandeel weer naar tenminste 75% opgetrokken kan worden.

Figuur 30



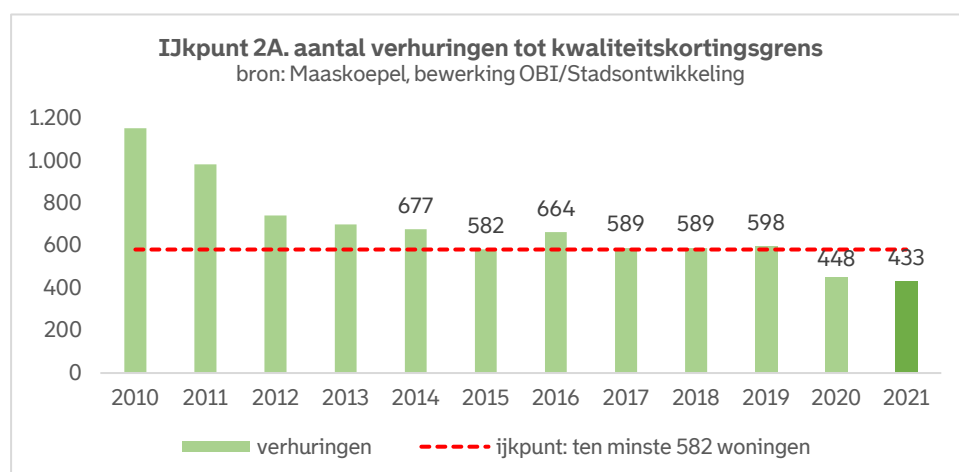
6.3.2 IJkpunt 2 voldoende beschikbaarheid van woningen tot kwaliteitskortingsgrens

Onderdeel A: aantal verhuringen tot kwaliteitskortingsgrens

In ijkpunt 2A meten we het aantal verhuurde woningen met een prijs onder 432 euro (prijsgrens in 2020). Dit is de zogeheten kwaliteitskortingsgrens. Jaarlijks moeten ten minste 582 vrijkomende corporatiewoningen worden verhuurd met een prijs tot de kwaliteitskortingsgrens.

In 2021 is het ijkpunt voor het tweede jaar op rij niet gehaald: er waren 433 verhuringen. De toegenomen aantallen verhuringen die we in het algemeen zagen, positief voor ijkpunt 1A, vertaling zich niet in meer verhuringen voor ijkpunt 2A. De reden dat de verhuringen in dit segment achterblijven moet nog nader verkend worden. Wel zien we dat dit een landelijke ontwikkeling is. Op basis van het Actieplan beschikbaarheid zijn over het ijkpunt wel prestatieafspraken gemaakt met de Rotterdamse corporaties om verhuringen in dit segment te laten toenemen. Bijvoorbeeld het verkennen van gebruik van jongerencontracten voor deze woningen, waardoor deze woningen op termijn weer vrijkomen voor de volgende generatie jongeren tot 23 jaar.

Figuur 31

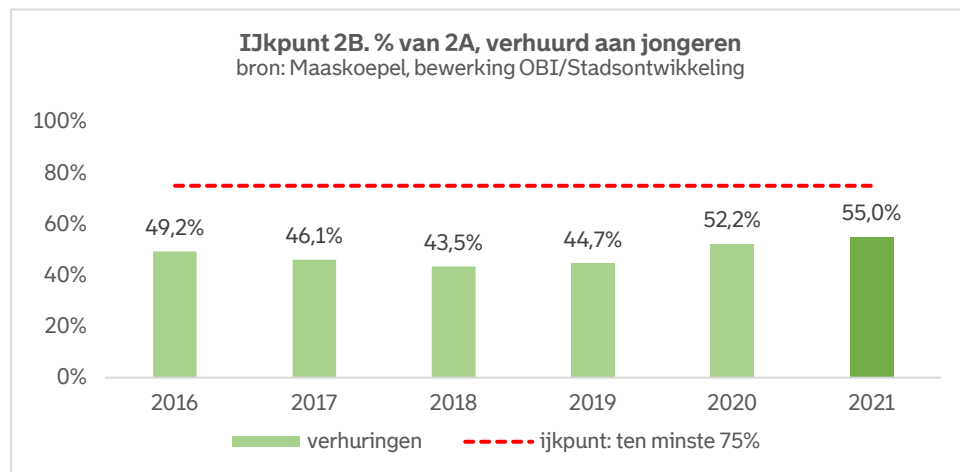


Onderdeel B: aandeel toewijzing aan jongeren tot 23 jaar

In ijkpunt 2B meten we, hoeveel van de woningen uit ijkpunt 2A worden toegewezen aan jongeren tot 23 jaar. Die leeftijdsgroep kan alleen volledige huurtoeslag krijgen, als ze een woning huren onder de kwaliteitskortingsgrens. Jaarlijks moet ten minste 75% van de vrijkomende woningen tot de kwaliteitskortingsgrens worden verhuurd aan jongeren tot 23 jaar.

Sinds de invoering van dit ijkpunt medio 2020, is het aandeel toegenomen. Het resultaat in 2021 is met 55% weer iets gestegen ten opzichte van het jaar ervoor. Het ijkpunt is nog lang niet behaald, maar sturing en opname in prestatieafspraken moeten het percentage verhuringen aan jongeren tot 23 jaar de komende jaren verder opduwen.

Figuur 32



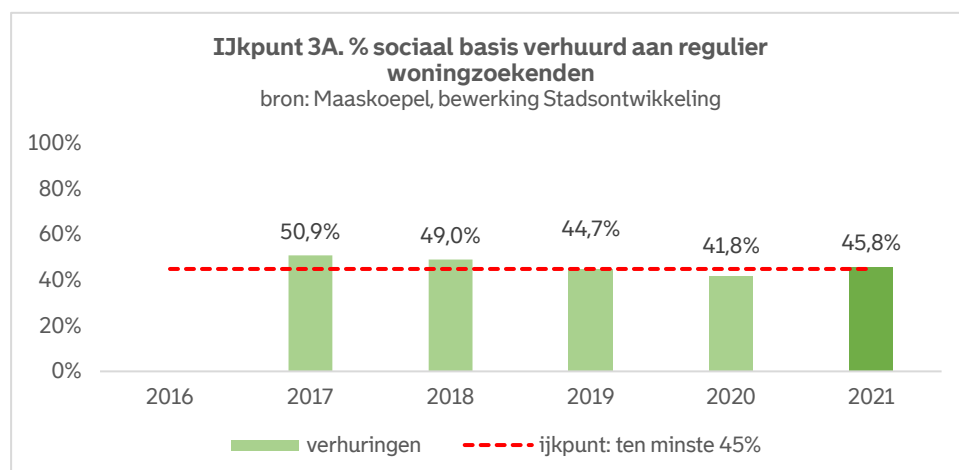
6.3.3 IJKpunt 3 verhuringen aan regulier woningzoekenden en kwetsbare groepen

Onderdeel A: verhuringen in het sociaal basis segment aan regulier woningzoekenden

In ijkpunt 3A meten we hoeveel woningen in het sociaal basis segment worden verhuurd aan regulier woningzoekenden, zonder enige vorm van urgentie of directe bemiddeling. Jaarlijks moet ten minste 45% van de vrijkomende woningen in het sociaal basis segment worden verhuurd aan regulier woningzoekenden.

Mede door een toename van het aantal verhuurde woningen in het sociaal basis segment, is dit percentage in 2021 behaald. Ook van invloed waren de afspraken, die eind 2020 zijn gemaakt met de corporaties, om meer te sturen op dit de verdeling van de vrijkomende woningen tussen de verschillende doelgroepen. Dit gebeurt onder andere door alternatieve huisvesting te realiseren voor statushouders.

Figuur 33



Onderdeel B: verhuringen in het sociaal basis segment aan kwetsbare doelgroepen

In ijkpunt 3B meten we verhuringen aan kwetsbare groepen in het sociaal basis segment. De definitie van kwetsbare doelgroepen sluit aan bij het 'Plan van Aanpak Kwetsbare Rotterdammers' en de verordening woonruimtebemiddeling.

Tot de kwetsbare doelgroep rekenen we:

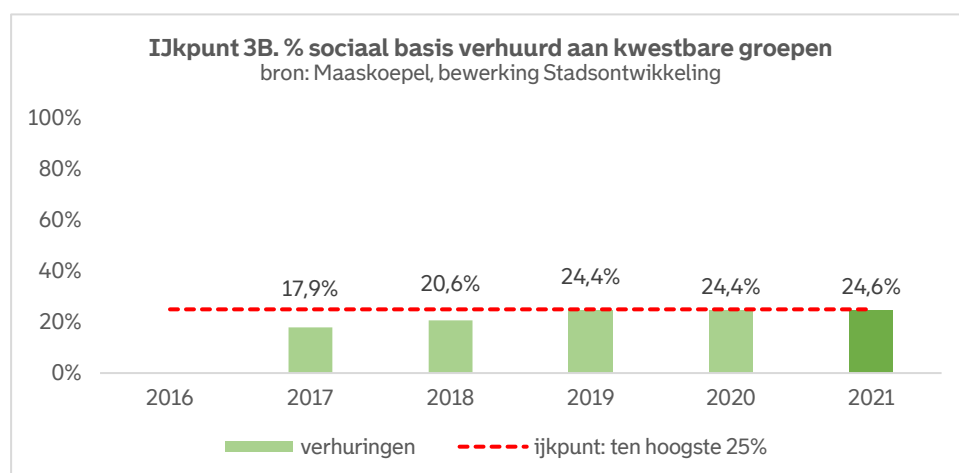
Uitstroom op basis van artikel 5.5 en 5.7 van de verordening (zelfzoekende en direct bemiddelde)

Directe bemiddeling van CIZ, WMO en instelling

Urgentie en directe bemiddeling op basis van geweld en bedreiging (zonder opvang en niet artikel 5.5)

Jaarlijks mag ten hoogste 25% van vrijkomende corporatiewoningen in het sociaal basis segment worden verhuurd aan kwetsbare doelgroepen. Net als voorgaande jaren, is dit ijkpunt in 2021 niet overschreden, hoewel het er dicht tegenaan zit.

Figuur 34



IJkpunten 3A (regulier woningzoekenden) en 3B (kwetsbare groepen) tellen niet op tot 100%. In de overige categorie zitten de niet kwetsbare urgenten, bijvoorbeeld herhuisvestingsurgenten, sociaal medische urgenten en statushouders.

7. Middensegment

De raad heeft in 2019 het Actieplan Middenhuur vastgesteld. Doel van het plan is om het aanbod van huurwoningen in het middensegment te vergroten en de beschikbaarheid voor middeninkomens te verbeteren. Eind 2021 volgde een Actieplan Middenkoop, om ook het percentage koopwoningen voor middeninkomens in de bouwproductie te vergroten. In 2022 is in het coalitieakkoord besloten om het percentage middensegment op stedelijk niveau te verhogen van 30% naar 35%. Zowel voor middenhuur als -koop is de opgave daarmee vergroot.

7.1 Nieuwbouw

Het Actieplan Middenhuur is breed bekend bij ontwikkelende partijen in Rotterdam. De programmatische sturing gebeurt onder andere bij bestemmingswijziging en via tenders; aanbesteding van grond in bezit van de gemeente. De sturing gaat niet alleen om een aantal of aandeel middenhuur in projecten. Ook de voorwaarden voor langdurige betaalbaarheid vanuit het actieplan (zoals 15 jaar instandhouding en gematigd huurbeleid) worden meegenomen. Het Actieplan Middenkoop is sinds eind 2021 nieuw en heeft als doel om meer bekendheid te geven aan de behoefte aan middenkoop in de bouwproductie. De opgave voor 10% middenkoop op stedelijk niveau bleef vorige collegeperiode namelijk steken op 3%. In tegenstelling tot middenhuur zijn er minder instrumenten om te zorgen dat middenkoop ook langdurig in dat segment blijft.

7.1.1 Meer middensegment in bouwprogramma

De gemeentelijke sturing op het middensegment lijkt zijn vruchten af te werpen. In 2021 is het aandeel middensegment in de nieuwbouwproductie gestegen naar 26%, waarvan 22% huur en 4% koop. Het aandeel middensegment in plannen loopt de komende jaren verder op. De planvoorraad tot 2026 bevat op dit moment bijna 29% middensegment, waarvan ongeveer 22% huur, 5% koop en 2% eigendom (nog) onbekend. De koop in het middensegment blijft dus nog achter. Effect van bijsturing in plannen n.a.v. het nieuwe actieplan zal over enkele jaren zichtbaar zijn.

De toename van het percentage middenhuur in de bouwproductie komt, doordat we ons de afgelopen jaren sterk hebben gefocust en gestuurd op het vergroten en borgen van het aandeel middensegment in bouwplannen. Zeker in de grotere gebiedsontwikkelingen, zoals M4H, Rijnhaven of Feyenoord City, wordt de doelstelling voor 30% middensegment of meer gehaald. In andere projecten worden percentages van meer dan 50% geprogrammeerd, zoals sommige blokken van Parkstad of bijvoorbeeld de Machinist, om te zorgen dat we op stedelijk niveau de achterstand inlopen.

Afspraken over het middensegment worden privaatrechtelijk in contracten vastgelegd. Als publiekrechtelijke terugvaloptie is in juli 2021 een doelgroepenverordening vastgesteld. Deze verordening krijgt werking kracht bij opname in een bestemmingsplan. Gebruik van het bestemmingsplan kan in sommige gevallen wenselijk zijn, om het middensegment bij particuliere ontwikkelingen en voor langere termijn goed te borgen. Het is nog niet nodig geweest, om het publiekrechtelijke instrument in te zetten.

7.1.2 Voorwaarden uit het Actieplan Middenhuur minder vaak ter discussie

In de rapportage over 2020 meldden wij nog, dat door marktomstandigheden de voorwaarden uit het actieplan vaker ter discussie werden gesteld. In 2021 was dat veel minder het geval. Een goede verklaring voor die verandering is niet te geven. Mogelijke reden is, dat er door gewenning ook meer begrip is voor de gemeentelijke sturing.

Tegelijkertijd zinspeelt het Rijk op regulering van de vrije huursector, met name in het middensegment, met strengere eisen dan in het Actieplan Middenhuur gehanteerd. De voorwaarden uit het actieplan worden daardoor ook als mild ervaren.

Financieel blijft de ontwikkeling van middenhuur conform de voorwaarden van het Actieplan Middenhuur voor marktpartijen een uitdaging, gezien de blijvend stijgende bouwkosten. Voornaamste knelpunt is daarbij niet zozeer de begrensde huurprijs of de minimale instandhoudingstermijn, maar wel de minimaal te realiseren woningoppervlakte. Om woningen betaalbaar te kunnen houden, is de neiging om ze kleiner te maken. Ter compensatie van kleiner dan minimaal gewenste woningen, moeten projecten volgens het Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen meer collectieve voorzieningen bevatten. Deze worden echter bekostigd vanuit de servicekosten, dus bovenop de kale huurprijs. Dit staat op gespannen voet met de wens om ook middenhuur betaalbaar te houden. We zijn daarom terughoudend, om (te) kleine woningen toe te staan.

Over de praktische uitvoering van de voorwaarden valt nu nog niets te melden. Er is weliswaar gestart met de bouw van projecten waarop het Actieplan Middenhuur van toepassing is, maar er zijn nog geen woningen opgeleverd. Monitoring van de afspraken zal plaatsvinden door steekproefsgewijze controle van jaarlijks door verhuurders te verstrekken verhuuroverzichten. Naar verwachting vinden in 2023 de eerste controles plaats.

7.1.3 Grotere rol voor corporaties in middenhuur

Corporaties hebben een wettelijke taak als het gaat om de realisatie en verhuur van woningen in het sociale segment. Aan commerciële activiteiten, waaronder de bouw van middensegment huurwoningen, zijn voorwaarden gebonden. Een belangrijke beperking was bijvoorbeeld de zogeheten markttoets. Deze gold voor de bouw van commerciële woningen door corporaties op grond die niet in hun eigendom was. In de praktijk werd de procedure weinig gebruikt en stond de snelle bouw van voldoende middenhuurwoningen in de weg.

De minister van BZK heeft per 1 januari 2021 de markttoets voor een periode van drie jaar buiten werking gesteld, om corporaties te stimuleren zich meer te bewegen in het middenhuursegment. Evaluatie van de opschorting vindt plaats in 2024. De minister van BZK heeft echter in het programma Betaalbaar Bouwen (verschenen in mei 2022) de verwachting uitgesproken, dat corporaties tot 2030 een belangrijk aandeel nemen in de nieuwbouw van middenhuurwoningen. Het taakveld van de corporaties is dus verbreed. Daardoor lijkt aannemelijk, dat de markttoets uiteindelijk definitief wordt afgeschaft.

Omdat ook de Verhuurderheffing vanaf 2023 komt te vervallen, krijgen corporaties meer financiële armslag. Daardoor kunnen zij nu - behalve investeren in verduurzaming, betaalbaarheid en de nieuwbouw van sociale huurwoningen - ook meer vaart zetten achter projecten met middenhuur. Denk aan Common Green in Nesseland, Duldalf in Feijenoord en het Kopblok Dakpark bij Bospolder. Dit zijn projecten waar sociale huur en middenhuur samenkomen.

7.2 Bestaande bouw

In de bestaande voorraad zijn signalen, dat huurprijzen van nieuwe contracten flink worden opgetrokken. Dit doet zich bij grote (institutionele) beleggers in veel mindere mate voor dan bij de kleinere particuliere verhuurders. Er is nog geen instrument beschikbaar, dat ons inzicht geeft in de exacte huurhoogte. (De motie "Zicht op particuliere (ver)huur" heeft het college opdracht gegeven, om alternatieven te zoeken. Resultaten van het onderzoek volgen later dit jaar. Ook het CBS werkt aan een database.) In hoeverre er sprake is van excessen, valt niet met zekerheid te zeggen. Maar ingrijpen op excessen in de vrije sector is eveneens niet mogelijk. Daar waar geen afspraken met gemeente zijn vastgelegd uit recente bouwontwikkelingen, is de vrije sector ongereguleerd.

In mei 2020 kondigde de minister maatregelen aan, om de betaalbaarheid te verbeteren. Deze maatregelen (met een tijdelijk karakter) zijn vervolgens uitgewerkt en in wetsvoorstellen vervaardigd. Zo is vanaf 2021 de jaarlijkse huurverhoging voor de vrije sector gemaximeerd op inflatie+1%. Ook is in 2021 wettelijk mogelijk gemaakt, dat gemeenten een

opkoopbescherming invoeren voor betaalbare woningen. Sinds 1 januari 2022 is deze regeling in Rotterdam van kracht. Op Prinsjesdag 2021 heeft de minister bovendien aangekondigd, om de middenhuur te willen reguleren. In 'botsproeven' in enkele gemeenten (verspreid over het land) wordt in 2022 verkend, hoe regulering praktisch vorm kan krijgen en welke gevolgen dit heeft voor de woningmarkt en de investeringsbereidheid van beleggers.

De maatregelen bieden mogelijk kansen voor verbeteren van het speelveld, maar vergen nog een hoop uitwerking en leiden bij beleggers tot onzekerheid.

7.3 Verhuur aan middeninkomens en beroepsgroepen

7.3.1 Pilots beroepsgroepen

Voor toewijzing van middenhuurwoningen met voorrang aan specifieke beroepsgroepen als hulpverleners en onderwijzers, werken we in enkele pilotprojecten samen met marktpartijen en corporaties. Inmiddels is dit bij OurDomain Blaak geregeld en toegepast: in de zomer van 2021 is er bij opening van inschrijving voorrang verleend aan maatschappelijke beroepsgroepen. Circa 25 mensen hebben een woning met voorrang gekregen. Met corporatie Havensteder is afgesproken om in Lombardijen middenhuurwoningen met voorrang beschikbaar te stellen voor leraren en hulpverleners. Het gaat de komende twee jaar om circa 30 woningen per jaar.

Behalve in de middenhuur, zijn er ook pilots in de sociale huur. Op basis van artikel 9 Rotterdamwet is een voorrangsregeling opgesteld en ingevoerd in de wijken Bloemhof en Hillesluis. Sinds invoering in 2020 zijn circa 50 sociale huurwoningen met voorrang aan maatschappelijke beroepsgroepen toegewezen. Per 1 september 2021 is de regeling verbreed naar meer straten die zijn aangewezen vanuit de Rotterdamwet. Daarnaast is er voor dringende huisvesting van studenten in het onderwijsveld, zorgopleidingen en de politieacademie een pilot met 25 kamers van Stadswonen. Door onbekendheid wordt van deze pilot slechts mondjesmaat gebruikgemaakt. Meer communicatie moet dat in 2022 gaan veranderen.

7.3.2 Vrije toewijzingsruimte in sociale segment wordt beperkt gebruikt

Corporaties zijn er in principe voor huisvesting van inkomens tot 40.024 euro (peil 2021). Zij moeten hun sociale woningen (tot 752,33 euro, peil 2021) voornamelijk toewijzen aan deze groep. Tot eind 2020 mochten corporaties wettelijk 10% van hun sociale woningen vrij toewijzen en nog eens 10% mocht specifiek worden ingezet voor lage middeninkomens (40.024 tot 44.655 euro, peil 2021). In totaal was er dus potentieel tot 20% ruimte om sociale woningen aan andere doelgroepen te verhuren.

Met ingang van 2021 is de vrije toewijzingsruimte teruggebracht naar 10%. In 2022 daalt dit verder naar 7,5%. Maar als er sprake is van een gespannen woningmarkt, kunnen corporaties met gemeenten afspreken om deze vrije toewijzingsruimte te vergroten naar 15%. Om gebruik te mogen maken van deze ruimte moet dit worden vastgelegd in de prestatieafspraken. Rotterdam is blij met die mogelijkheid tot verruiming en legt deze afspraak waar mogelijk dan ook vast. De meeste corporaties zijn hier echter terughoudend in.

Vanwege wijken in balans en met het oog op leefbaarheid vinden wij het wenselijk dat corporaties een deel van hun vrije ruimte inzetten. Corporaties gebruikten in 2021 zo'n 6% voor toewijzing van sociale woningen aan andere inkomens dan de sociale doelgroep. In voorgaande jaren was dit beeld vergelijkbaar.

7.3.3 Corporaties maakten onderlinge afspraken over aanbod middenhuur

Volgens informatie uit de monitor van het "Regioakkoord nieuwe woningmarktafspraken" valt in 2021 bijna 9% (12.200 woningen) van de Rotterdamse corporatievoorraad in de vrije sector. Dit is hun commerciële portefeuille. Een aanzienlijk deel van de commerciële portefeuille heeft een huur in het middensegment.

In juni 2020 is de Verordening Woonruimtebemiddeling 2020 door de raad vastgesteld. De toewijzing van corporatiewoningen in het middensegment is daarin echter geen onderdeel. In regioverband hebben de corporaties eind 2020 eigen afspraken gemaakt over het aanbieden van hun middensegment huurwoningen. Het aanbod van de meeste corporaties is vanaf 1 januari 2021 te vinden via Woonnet Rijnmond, dezelfde plek waar ook de sociale woningen van de corporaties worden geadverteerd. Van enkele corporaties zijn de middenhuurwoningen pas later in 2021 of begin 2022 te vinden via Woonnet Rijnmond. Middeninkomens hebben voorrang bij reacties op woningen met een prijs in het middensegment. Uitgangspunt is dat de helft van de advertenties wordt gelabeld met voorrang voor huurders van een sociale huurwoning van een corporatie uit de regio. De afspraken worden na een jaar geëvalueerd.

Bijlage: prijsgrenzen

In het coalitieakkoord 2018-2022 zijn prijssegmenten voor nieuwbouw afgebakend. De daarin genoemde bedragen hebben peildatum 1 januari 2018. Om actueel te blijven, worden de grenzen jaarlijks aangepast. De methodiek voor indexering is beschreven in "Thuis in Rotterdam, addendum op de woonvisie" en de herziening van dat document in 2020. Toen is de sociale koopgrens in overeenstemming gebracht met regionale woningmarktafspraken.

Prijsgrenzen nieuwbouw

Prijsklassen voor nieuwbouw zijn verdeeld in koop en huur. De laatste kolom in onderstaande tabel toont de huidige grensbedragen, geldig in 2022. De kolommen daarvoor tonen de voorgaande jaren. Alle bedragen gelden per 1 januari van het genoemde jaar. Huur is kale maandhuur, zonder servicekosten. Koop is vrij op naam, zonder parkeerplaats.

	2018		2019		2020		2021		2022	
	van	tot	van	tot	van	tot	van	tot	van	tot
KOOP										
sociaal basis	...	180.000	...	141.000	...	141.000	...	142.000	...	152.000
sociaal	180.000	220.000	141.000	174.000	141.000	174.000	142.000	181.000	152.000	210.000
midden	220.000	265.000	174.000	290.000	174.000	310.000	181.000	325.000	210.000	355.000
hoger	265.000	400.000	290.000	440.000	310.000	470.000	325.000	495.000	355.000	540.000
top	400.000	...	440.000	...	470.000	...	495.000	...	540.000	...
HUUR										
sociaal basis	...	640,16	...	651,03	...	663,40	...	678,66	...	678,66
sociaal	640,16	710,68	651,03	720,42	663,40	737,14	678,66	752,33	678,66	763,47
midden	710,68	1.000	720,42	1.015	737,14	1.040	752,33	1.060	763,47	1.075
hoger	1.000	1.300	1.015	1.320	1.040	1.350	1.060	1.380	1.075	1.400
top	1.300	...	1.320	...	1.350	...	1.380	...	1.400	...

Voor jaarlijkse indexering zijn de volgende percentages gehanteerd:

	2018 - '19	2019 - '20	2020 - '21	2021-'22
NHG kostengrens	+ 9,4%	+ 6,9%	+ 4,8%	+9,2%
cpi (inflatie)	+ 1,37%	+ 2,32%	+ 2,06%	+1,48%

De ontwikkeling van NHG kostengrens wordt gebruikt voor aanpassing van alle koopgrenzen, behalve in het sociale segment. De ontwikkeling van de CPI (inflatie) wordt gebruikt voor alle huurgrenzen, behalve in het sociale segment.

Prijsgrenzen Actieplan Middenhuur

In het Actieplan Middenhuur staan verschillende bedragen genoemd. Denk aan de bandbreedte van het segment en aan maximaal gemiddelde aanvangshuren per type woonmilieu. Ook is er een grens bepaald voor betaalbare huurwoningen in het middensegment.

Onderstaande tabel toont de geïndexeerde grenzen uit het Actieplan Middenhuur. Daaronder staat een korte toelichting op de gebruikte systematiek. Bedragen gelden per 1 januari van het genoemde jaar.

	2018	2019	2020	2021	2022
ondergrens middensegment	710,68	720,42	737,14	752,33	763,47
max. gemiddelde aanvangshuur van betaalbare middenhuur		850,00	869,72	887,64	900,77
max. gemiddelde aanvangshuur in groenstedelijk milieu		900	920	940	955
max. gemiddelde aanvangshuur in centrum- en rustig stedelijk milieu		950	970	990	1.005
bovengrens middensegment	1.000	1.015	1.040	1.060	1.075

- de ondergrens en bovengrens van het middensegment zijn overgenomen uit het coalitieakkoord 2018-2022 en het Addendum op de woonvisie; zij volgen de tabel op de vorige pagina, met 2018 als startjaar;
- grenzen *binnen* het middensegment hebben 2019 als startjaar, toen het Actieplan werd vastgesteld;
- de maximaal gemiddelde aanvangshuur per woonmilieu volgt de consumentenprijsindex (inflatie) van het CBS; waarden worden afgerond op veelvouden van vijf euro;
- de grens voor betaalbare middenhuur volgt ook de consumentenprijsindex (inflatie) van het CBS; waarden worden niet afgerond.

